

“बिजनेस पोस्ट के अन्तर्गत डाक शुल्क के नगद भुगतान (बिना डाक टिकट) के प्रेषण हेतु अनुमत. क्रमांक जी.2-22-छत्तीसगढ़ गजट / 38 सि. से. भिलाई. दिनांक 30-05-2001.”



पंजीयन क्रमांक
“छत्तीसगढ़/दुर्ग/09/2013-2015.”

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)
प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 553]

नवा रायपुर, शुक्रवार, दिनांक 18 जुलाई 2025 — आषाढ़ 27, शक 1947

छत्तीसगढ़ विधान सभा सचिवालय

रायपुर, शुक्रवार, दिनांक 18 जुलाई, 2025 (आषाढ़ 27, 1947)

क्रमांक—10735/वि.स./विधान/2025. — छत्तीसगढ़ विधान सभा की प्रक्रिया तथा कार्य संचालन संबंधी नियमावली के नियम 64 के उपबंधों के पालन में छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण विधेयक, 2025 (क्रमांक 26 सन् 2025) जो शुक्रवार, दिनांक 18 जुलाई, 2025 को पुरःस्थापित हुआ है, को जनसाधारण की सूचना के लिये प्रकाशित किया जाता है।

हस्ता./—

(दिनेश शर्मा)
सचिव.

छत्तीसगढ़ विधेयक (क्रमांक 26 सन् 2025)

छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण विधेयक, 2025

अनुक्रमणिका

खण्ड

अध्याय एक प्रारंभिक

1. संक्षिप्त शीर्षक, विस्तार और प्रारंभ।
2. परिभाषाएं।

अध्याय - दो छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण

3. छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र की घोषणा।
4. छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण का गठन ।
5. कार्यकारी समिति का गठन ।
6. प्राधिकरण के शक्तियों का प्रत्यायोजन।
7. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कार्य और शक्तियां।
8. समितियां नियुक्त करने, सलाहकारों से परामर्श करने तथा कार्यात्मक ईकाईयां गठित करने की शक्ति।

9. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा सामान्यतः स्थानीय निकायों के बाध्यात्मक एवं विवेकाधीन कर्तव्यों के अंतर्गत आने वाले विषयों का प्रावधान न किया जाना, सिवाए विकास क्षेत्र के एकीकृत विकास के प्रयोजन के।
10. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कर्मचारी।

अध्याय - तीन

राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना तथा क्षेत्र विकास योजना

11. राजधानी क्षेत्र विकास योजना एवं निवेश योजना की तैयारी एवं अंतवस्तु।
12. क्षेत्र विकास योजना/कार्य योजना तैयार करने की शक्ति।
13. प्राधिकरण द्वारा विकास योजना की तैयारी ।
14. योजना का शासन द्वारा अनुमोदन ।
15. राजधानी क्षेत्र विकास योजना एवं निवेश योजना में संशोधन ।

अध्याय - चार

भूमि के विकास एवं उपयोग को प्रोत्साहन देना।

16. भूमि विकास की समस्त शक्तियां राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण में निहित होंगी।
17. विकास कार्यों के लिए पूर्वानुमति प्राप्त करने की अनिवार्यता।
18. भूमि विकास की अनुमति हेतु आवेदन।
19. विकास अनुमति की वैधता
20. विकास अनुमति को निरस्त करने की शक्ति।

21. विकास कार्य/लेआउट कार्य के दौरान विचलन तथा अवैध विकास/निर्माण कार्य।
22. नगर विकास योजना।
23. नगर विकास योजना की लागत।
24. नगर विकास योजना की अधिसूचना एवं प्रभाव।
25. अन्य संस्थाओं द्वारा नगर विकास योजना का क्रियान्वयन ।
26. क्षेत्र विकास योजना/विकास योजना का प्रकाशन एवं अनुमोदन ।
27. क्षेत्र विकास योजना/विकास योजना।
28. चूक की स्थिति में, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण की शक्ति।

अध्याय - पांच

भूमि का अधिग्रहण, संयोजन एवं व्ययन।

29. न्यायसंगत प्रतिकर एवं भूमि अधिग्रहण, पुर्नवास तथा पुर्नस्थापन में पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (केन्द्रीय अधिनियम 30 सन् 2013) के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की शक्ति।
30. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को शासकीय भूमि का हस्तांतरण।
31. सौहाद्रपूर्ण समझौते द्वारा भूमि की खरीदी।
32. हस्तांतरणीय विकास अधिकार के माध्यम से भूमि अधिग्रहण ।
33. समायोजन/आरक्षण के माध्यम से भूमि व निर्मित क्षेत्र का अधिग्रहण।
34. भूमि एवं अन्य संपत्ति का व्ययन ।
35. भूमि विकास बैंक की स्थापना एवं प्रबंधन ।

अध्याय - छः

वित्त, लेखा, बजट एवं अंकेक्षण

36. राजधानी क्षेत्र विकास निधि की स्थापना।
37. राजधानी क्षेत्र विकास निधि एवं उसका उपयोग।
38. राजधानी अवसंरचना परियोजनाओं हेतु विशेष उपकर लगाने की शक्ति।
39. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण का बजट।
40. वार्षिकी योजना एवं प्रतिवेदन।

अध्याय सात

विकास शुल्क एवं उपभोक्ता का अधिरोपण, मूल्यांकन तथा वसूली।

41. विकास शुल्क का अधिरोपण।
42. विकास शुल्क का मूल्यांकन एवं वसूली।
43. उपभोक्ता शुल्क का अधिरोपण।
44. बकाया राशि की वसूली।

अध्याय आठ

राज्य शासन, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण एवं स्थानीय प्राधिकरणों के मध्य संबंध।

45. राज्य शासन द्वारा नियंत्रण।
46. विवरणी एवं सूचना।

अध्याय - नौ
विविध एवं अनुपूरक प्रावधान

47. प्रवेश करने तथा सीमांकन करने की प्राधिकरण की शक्ति।
48. अधिकारों के प्रत्यायोजन की शक्ति।
49. अन्य विधियों पर प्रभाव।
50. पहले से तैयार एवं स्वीकृत योजनाएं अधिनियम के अंतर्गत स्वीकृत मानी जाएंगी।
51. निर्देश देने की शक्ति।
52. नियम बनाने की शक्ति ।
53. विनियम बनाने की शक्ति।
54. पूर्ववर्ती प्राधिकरणों का विघटन एवं राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के अधिकारों का अधिग्रहण।
55. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण का विघटन ।

छत्तीसगढ़ विधेयक

(क्र. 26 सन् 2025)

छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण विधेयक, 2025

छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र के योजनाबद्ध विकास को सुनिश्चित करने के लिए योजना, समन्वय, पर्यवेक्षण, प्रोत्साहन एवं विकास को सुनिश्चित करने तथा उसके संबद्ध या आनुषंगिक विषयों के संबंध में छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण की स्थापना का प्रावधान करने हेतु विधेयक।

यतः, छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र के योजनाबद्ध विकास को सुनिश्चित करने के लिए योजना, समन्वय, पर्यवेक्षण, प्रोत्साहन एवं विकास के उद्देश्यों के लिए छत्तीसगढ़ क्षेत्र हेतु छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण की स्थापना हेतु प्रावधान करना समीचीन है।

अतः भारत गणराज्य के छिहत्तरवें वर्ष में छत्तीसगढ़ विधानमंडल द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो:

अध्याय - एक

प्रारंभिक

1. (1) यह अधिनियम छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2025 कहलाएगा। संक्षिप्त शीर्षक,
विस्तार और
प्रारंभ.
- (2) इसका विस्तार संपूर्ण छत्तीसगढ़ राज्य में होगा।
- (3) यह ऐसी तारीख से प्रवृत्त होगा जैसा सरकार, अधिसूचना द्वारा नियत करे।
2. इस अधिनियम में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो:- परिभाषाएँ
 - (क) "कृषि" में सम्मिलित है, खेती, फसलें, फल, सब्जियाँ, फूल, घास, वृक्ष, बागवानी, पुष्पविज्ञान, मुर्गी पालन, मत्स्य पालन, पशु पालन, मधुमक्खी पालन, बागों का रखरखाव तथा भूमि का ऐसा उपयोग, जो कृषि अथवा सहायक कृषि प्रयोजनों से संबंधित हो;

- (ख) **"कृषि उपयोग"** से अभिप्रेत है ऐसी भूमि जिसका उपयोग फसलों, पौधों, सब्जियों की खेती, वृक्षारोपण तथा इससे संबंधित गतिविधियों जैसे पशुपालन एवं प्रजनन, दुग्ध व्यवसाय एवं मुर्गीपालन के लिए किया जाता है;
- (ग) **"सुख-सुविधा"** में सड़क, जल आपूर्ति, जल निकासी, सीवरेज, स्ट्रीट लाइटिंग, संचार नेटवर्क, सिंचाई कार्य तथा अन्य सार्वजनिक निर्माण कार्य, पर्यटक स्थल, खुली जगहें, उद्यान, सौंदर्यीकरण एवं खेल के मैदान तथा ऐसी अन्य सुविधाएं एवं उपयोगिता सम्मिलित हैं तथा राज्य सरकार इस अधिनियम के प्रयोजन हेतु सुविधाओं के रूप में अधिसूचना द्वारा निर्दिष्ट करें।
- (घ) **"क्षेत्र विकास योजना या कार्य योजना"** से अभिप्रेत है इस अधिनियम की धारा 12 के उपबंधों के अंतर्गत तैयार की गई योजनाएं;
- (ङ) **"भवन"** से अभिप्रेत है कोई भी ऐसा ढांचा या निर्माण अथवा उसका कोई भाग या निर्माण, जिसका उपयोग आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य किसी प्रयोजन हेतु किया जाना है या किया जा सकता है, चाहे वर्तमान में उपयोग में हो या नहीं;
- (च) **"भवन निर्माण कार्य"** में भवनों का पुनर्निर्माण, संरचनात्मक परिवर्तन या परिवर्धन एवं भवन निर्माण कार्य से संबंधित अन्य सामान्य गतिविधियाँ सम्मिलित हैं;
- (छ) **"कंपनी"** से अभिप्रेत है ऐसी निगमित संस्था, जो कंपनी अधिनियम, 2013 अथवा लिमिटेड लाइबिलिटी पार्टनरशिप अधिनियम, 2008 के अंतर्गत पंजीकृत हो और इसमें फर्म या व्यक्तियों का संघ भी सम्मिलित है;
- (ज) **"विकास"** एवं उसके व्याकरणिक रूपों से अभिप्रेत है

किसी भूमि या भवन पर, में, ऊपर या नीचे भवन निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य कार्यों का निष्पादन, अथवा उसमें कोई महत्वपूर्ण परिवर्तन करना तथा जिसमें पुनर्विकास, भूमि पुनरुद्धार, पर्यावरण संरक्षण, लेआउट बनाना, किसी भूखंड का उप-विभाजन तथा सुख-सुविधाओं का विकास भी सम्मिलित है;

- (झ) **"अभियांत्रिकी कार्य"** में सड़क निर्माण और बिछाना, जल निकासी, जल आपूर्ति, विद्युत, गैस, सिंचाई कार्य एवं अन्य सुख-सुविधाओं का विकास सम्मिलित है;
- (ञ) **"सरकारी कंपनी"** से अभिप्रेत है कंपनी अधिनियम, 2013 अंतर्गत पंजीकृत ऐसी सरकारी कंपनी या निगम है जिसका एक उद्देश्य किसी क्षेत्र का विकास करना है;
- (ट) **"छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र"** से अभिप्रेत है वह क्षेत्र जिसमें ऐसा क्षेत्र सम्मिलित है, जिसे सरकार समय-समय पर धारा 3 के अंतर्गत अधिसूचना द्वारा विनिर्दिष्ट करें;
- (ठ) **"कार्यात्मक इकाइयों"** से अभिप्रेत है इस अधिनियम की धारा 8 के अंतर्गत गठित अथवा अधिसूचित क्षेत्रीय ईकाइयों या उप-क्षेत्रीय इकाइयों अथवा कार्यालयों से है;
- (ड) **"भूमि"** से अभिप्रेत है भूमि से उत्पन्न लाभ, भूमि से जुड़े अथवा स्थायी रूप से जुड़ी वस्तुएं तथा उनसे संबंधित लाभों से है;
- (ढ) **'भूमि उपयोग'** भूमि के उस मुख्य उपयोग से अभिप्रेत है जिसके लिए कोई भू-खण्ड अथवा उस पर स्थित भवन का उपयोग किया जा रहा है या किए जाने का आशय है। भू-खण्ड का भूमि उपयोग के अनुसार वर्गीकरण करने के उद्देश्य से, किसी भूमि उपयोग में उस सहायक भूमि उपयोग भी सम्मिलित माना जाएगा, जो उस पर निर्भर हो;

(ड) "स्थानीय प्राधिकरण" से अभिप्रेत है:

- (1) छत्तीसगढ़ नगर निगम अधिनियम, 1956 (क्र.23 सन 1956) के उपबंधों के अंतर्गत गठित नगर निगम;
- (2) छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्र.37 सन 1961) के उपबंधों के अंतर्गत गठित नगरपालिका अथवा नगर पंचायत अथवा अधिसूचित क्षेत्र के लिए नियुक्त समिति; या
- (3) छत्तीसगढ़ पंचायती राज अधिनियम, 1993 (क्र.1 सन 1994) के उपबंधों के अंतर्गत गठित ग्राम पंचायत;

(ण) "राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण" से अभिप्रेत है धारा 4 के अंतर्गत गठित छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण;

(त) "राजधानी क्षेत्र विकास और निवेश योजना" से अभिप्रेत है इस अधिनियम की धारा 11 के अंतर्गत तैयार तथा धारा 13 के अंतर्गत राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र की प्रोत्साहन विकास योजनाओं का समूह;

(थ) "अधिसूचना" से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना एवं 'अधिसूचित' शब्द की व्याख्या उसी अनुरूप की जाएगी।

(द) "अधिभोक्ता" से अभिप्रेत है कोई व्यक्ति, जिसमें कोई फर्म या अन्य व्यक्तियों का निकाय सम्मिलित है, चाहे वह निगमित हो या न हो, जो किसी भूमि या भवन को, जो उसे/उन्हें किसी भी प्रकार से विक्रय, पट्टे या अंतरण द्वारा

प्राप्त हुई हो, अधिभोग करता है, तथा इसमें उसके/उनके उत्तराधिकारी एवं समनुदेशिनी भी सम्मिलित हैं;

- (ध) **"स्वामी"** से अभिप्रेत है वह व्यक्ति, व्यक्तियों के समूह, कंपनी, ट्रस्ट, संस्था, पंजीकृत निकाय, राज्य या केंद्र सरकार एवं उसके अधीनस्थ विभागों/उपक्रमों से है तथा जिनके नाम पर संपत्ति राजस्व अभिलेखों में दर्ज हो;
- (न) **"योजना"** में ऐसे मानचित्र या मानचित्रों का समावेश होता है, जो प्रस्तावों को प्रदर्शित करते हैं, तथा/या ऐसे दस्तावेजों के समूह, तथा/या विवरण, नीतियाँ एवं विकास विवरणिका सम्मिलित होती है, जो राजधानी क्षेत्र या किसी क्षेत्र में विकास को सुनिश्चित करने, प्रोत्साहित करने एवं विनियमित करने के उद्देश्य से तैयार की गई हो;
- (प) **"नियमित"** से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियमों द्वारा विहित है;
- (फ) **"विनियम"** से अभिप्रेत है इस अधिनियम की धारा 55 के अंतर्गत बनाए गए विनियम;
- (ब) **"आवास"** से अभिप्रेत है किसी भूमि या भवन अथवा उसके भाग का मानव निवास के लिए उपयोग तथा **"आवासीय उपयोग"** का अर्थ भी उसी के अनुरूप होगा;
- (भ) **"योजना"** से अभिप्रेत है का अर्थ इस अधिनियम के अधीन तैयार की गई किसी योजना या नीति या निर्देशों/दिशा-निर्देशों से है; तथा इसमें राज्य में प्रचलित किसी अन्य अधिनियम के अंतर्गत किसी क्षेत्र या स्थानीय क्षेत्र के घटक अथवा किसी जिले के सुनियोजित विकास को सुनिश्चित करने के लिए तैयार की गई योजना भी सम्मिलित है;
- (म) **"राजधानी क्षेत्र विकास के सेक्टर"** से अभिप्रेत है

यातायात एवं परिवहन सुविधाएं, आवास, नवीन टाउनशिप्स, परिसंचरण नेटवर्क, सामुदायिक सुविधाएं, कार्य केन्द्र, खुली जगहें एवं पर्यावरण, पारिस्थितिक विकास, अवकाश, पर्यटन एवं मनोरंजन सुविधाएं आदि से है तथा सम्मिलित है;

- (य) "जोन" से अभिप्रेत है ऐसा कोई एक प्रभाग, जिसमें किसी क्षेत्र को इस अधिनियम के अंतर्गत विकास को सुनिश्चित करने, प्रोत्साहित करने एवं विनियमित करने के उद्देश्य से विभाजित किया जा सकता है; तथा 'जोनल विनियमन' अभिव्यक्ति की व्याख्या उसी के अनुरूप की जाएगी।

अध्याय – दो

छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण

- 3 (1) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात्, यथाशीघ्र, सरकार, अधिसूचना द्वारा छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र में सम्मिलित ऐसे नगरीय अथवा ग्रामीण क्षेत्रों को अधिनियम के प्रयोजनों के लिए विकास क्षेत्र घोषित कर सकती है।
- (2) राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा तथा इस विषय में बनाए गए नियमों के अनुसार —
- i. विकास क्षेत्र में सम्मिलित किसी क्षेत्र को उस विकास क्षेत्र से अपवर्जित कर सकती है; अथवा
 - ii. अन्य क्षेत्र को विकास क्षेत्र में सम्मिलित कर सकती है।
- (3) जब तक कि इस अधिनियम में अन्यथा उपबंध न किया गया हो, प्राधिकरण राजधानी क्षेत्र से बाहर किसी भी क्षेत्र में भूमि का कोई भी विकास नहीं करेगा।
- (4) जब तक कि इस अधिनियम में अन्यथा उपबंध न किया गया हो, इस अधिनियम के प्रारंभ के पश्चात्, राजधानी क्षेत्र के अंतर्गत किसी भी भूमि का कोई भी विकास, किसी व्यक्ति

छत्तीसगढ़
राजधानी क्षेत्र की
घोषणा

अथवा निकाय द्वारा, जिसमें राज्य सरकार का कोई विभाग भी सम्मिलित है, तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि उक्त विकास के लिए प्राधिकरण से इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार अनुज्ञा प्राप्त न कर ली गई हो।

- (5) राजधानी क्षेत्र के किसी क्षेत्र में जब कोई योजना लागू हो जाती है, तब उस क्षेत्र में कोई भी विकास, केवल उसी दशा में किया जाएगा यदि वह विकास उस योजना के अनुरूप हो।
- (6) किसी अन्य विधि में या उप-धारा (4) एवं (5) में अंतर्विष्ट उपबंधों में किसी बात के होते हुए भी, यदि इस अधिनियम के प्रारंभ से पूर्व किसी व्यक्ति अथवा निकाय द्वारा, जिसमें राज्य सरकार का कोई विभाग अथवा कोई स्थानीय प्राधिकरण सम्मिलित है, किसी विधि के अनुसार किसी भूमि का विकास प्रारंभ किया गया हो, तो उसे उन उप-धाराओं की आवश्यकताओं का अनुपालन किए बिना पूर्ण किया जा सकेगा।
- (7) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात्, राजधानी क्षेत्र से संलग्न या समीपवर्ती ऐसे किसी क्षेत्र में, जैसा कि राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किया जाए, कोई भी भूमि विकास किसी व्यक्ति अथवा निकाय, जिसमें राज्य सरकार का कोई विभाग सम्मिलित है, द्वारा तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि संबंधित स्थानीय प्राधिकरण से ऐसे विकास के लिए स्वीकृति या अनुमोदन, उस क्षेत्र में तत्समय प्रवृत्त नगर नियोजन से संबंधित विधि एवं उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों सहित तथा अन्य प्रासंगिक विधियों के अंतर्गत प्राप्त न कर लिया गया हो:

परंतु यह कि, संबंधित स्थानीय प्राधिकारी, प्राधिकरण से परामर्श कर, राजधानी क्षेत्र से संलग्न या समीपवर्ती उक्त क्षेत्र में लागू होने वाले अपने विनियमों को

बना सकता है अथवा उपयुक्त रूप से संशोधित कर सकता है।

- (8) जब किसी क्षेत्र का कोई भाग, जो उप-धारा (7) के अंतर्गत अधिसूचित विकास क्षेत्र से संलग्न या समीपवर्ती है, तीव्र विकास की प्रक्रिया में है या निकट भविष्य में विकासशील होने की संभावना है, तब संबंधित स्थानीय प्राधिकरण, सरकार के निर्देश पर अथवा प्राधिकरण की सलाह पर, प्राधिकरण से परामर्श कर, तत्समय प्रवृत्त नगर नियोजन संबंधी विधि के अंतर्गत नगर विकास योजना तैयार कर सकता है, उसे उस विधि के अधीन अपेक्षानुसार प्रकाशित कर सकता है, तथा छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन 1973) के उपबंधों के अनुसार सरकार को अनुमोदन हेतु प्रस्तुत कर सकता है। ऐसी नगर विकास योजना के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों में किया गया कोई भी विकास, राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित योजना के उपबंधों के अनुसार ही किया जाएगा।

जहाँ उप-धारा (7) एवं इस उप-धारा में विनिर्दिष्ट धारा विषयों के संबंध में संबंधित स्थानीय प्राधिकारी एवं प्राधिकरण के बीच मतभेद उत्पन्न होता है, वहाँ यह विषय सरकार को संदर्भित किया जाएगा, और इस पर उसका निर्णय अंतिम होगा।

- (9) इस अधिनियम की विभिन्न धाराएं ऐसी तिथि से प्रभावशील मानी जायेगी, जिस तिथि से समय-समय पर राज्य शासन उनके प्रभावशील होने हेतु अधिसूचना जारी करेगा।

4. (1) इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तिथि के पश्चात, यथाशीघ्र, सरकार, अधिसूचना द्वारा इस अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत अधिसूचित छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र के लिए "छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण" की गठन

छत्तीसगढ़
राजधानी क्षेत्र
विकास
प्राधिकरण का
गठन

करेगी।

(2) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण:-

- i. एक निगमित निकाय होगा एवं जिसे सतत उत्तराधिकार एवं एक सामान्य मुहर प्राप्त होगी; तथा
- ii. इस अधिनियम के अंतर्गत अधिरोपित प्रतिबंधों के अध्यक्षीन, अपने निगमित नाम से वाद या प्रतिवाद कर सकेगा।

(3) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण में निम्नलिखित सदस्य होंगे:-

- i. छत्तीसगढ़ राज्य के मुख्यमंत्री – अध्यक्ष के रूप में;
- ii. मंत्री - आवास एवं पर्यावरण विभाग;
- iii. मंत्री - नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग;
- iv. मंत्री - लोक निर्माण विभाग;
- v. राज्य सरकार के मुख्य सचिव;
- vi. आवास एवं पर्यावरण विभाग के भारसाधक सचिव;
- vii. नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग के भारसाधक सचिव;
- viii. लोक निर्माण विभाग के भारसाधक सचिव;
- ix. वित्त विभाग के भारसाधक सचिव;
- x. छत्तीसगढ़ जिला योजना समिति अधिनियम, 1995 के अंतर्गत गठित योजना समितियों के एक-एक प्रतिनिधि जिन्हें राज्य शासन द्वारा नामित किया गया जाएगा ;
- xi. छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र का प्रतिनिधित्व करने वाले

राज्य विधानसभा के चार सदस्य, जिन्हें सरकार द्वारा नामांकित किया जाएगा;

xii. स्थानीय प्राधिकरणों का प्रतिनिधित्व करने वाले अधिकतम चार निर्वाचित सदस्य, जिन्हें सरकार द्वारा नामांकित किया जाएगा;

xiii. राजधानी क्षेत्र — मुख्य कार्यपालन अधिकारी — सदस्य-संयोजक;

xiv. केन्द्र सरकार, राज्य सरकार, सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रमों के अधिकारीगण अथवा अन्य कोई व्यक्ति जिन्हें राज्य सरकार द्वारा नामांकित किया जाए।

(4) सरकार, अधिसूचना द्वारा, छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के किसी सदस्य को विलोपित कर सकती है। ऐसी अधिसूचना राज्य विधान सभा के समक्ष रखी जाएगी। यदि सरकार इस धारा की उप-धारा (3) के अनुसार नामांकित सदस्यों की नियुक्ति नहीं करती, तो भी प्राधिकरण की वैधता प्रभावित नहीं होगी।

(5) यदि किसी सेक्टर विशेष के लिए आवश्यकता हो, तो प्राधिकरण अपने सदस्यों में से सक्षम समितियाँ गठित कर सकता है, जिन्हें प्राधिकरण की ओर से निर्णय लेने की शक्ति प्राप्त होगी। ऐसी किसी भी समिति में न्यूनतम सात सदस्य होंगे।

5. (1) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण की एक कार्यकारी समिति **कार्यकारी समिति का गठन**
होगी, जिसमें निम्नलिखित सदस्य होंगे:

i. राजधानी क्षेत्र के मुख्य कार्यपालन अधिकारी — अध्यक्ष के रूप में;

- ii. छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के संचालक;
 - iii. नगरीय प्रशासन एवं विकास संचालक;
 - iv. शहरी योजनाकार सदस्य, अभियंता सदस्य, वित्त सदस्य, संपदा सदस्य, पर्यावरण सदस्य— जिन्हें सरकार द्वारा नामांकित किया जाएगा;
 - v. राजधानी क्षेत्र में सम्मिलित समस्त जिलों के कलेक्टरगण;
 - vi. अन्य सदस्य जिन्हें सरकार द्वारा नामांकित किया जाए।
- (2) प्राधिकरण के सामान्य निरीक्षण और नियंत्रण के अधीन, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कार्यों का प्रबंधन और प्रशासन कार्यकारी समिति को सौंपा जाएगा।
6. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त निर्देशों एवं प्राधिकरण के शक्ति के प्रत्यायोजन के अधीन, राजधानी क्षेत्र के मुख्य शक्तियों का कार्यपालन अधिकारी ऐसे कोई भी कार्य या अधिकार का प्रत्यायोजना प्रयोग कर सकते हैं जो प्राधिकरण द्वारा किए जा सकते हैं।
7. इस अधिनियम के प्रावधानों के अधीन, प्राधिकरण के कार्य राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कार्य और शक्तियाँ निम्नलिखित होंगे:
- (1) राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना का की तैयारी, उसका पुनरीक्षण एवं क्रियान्वयन की प्राथमिकता निर्धारण करना;
 - (2) उपरोक्त योजना के अनुसार अथवा किसी क्षेत्र या क्षेत्रविशेष के लिए बनाई गई कार्य योजनाओं के माध्यम से परियोजनाओं एवं योजनाओं का क्रियान्वयन करना;
 - (3) राजधानी क्षेत्र के योजनाबद्ध विकास हेतु

- परियोजनाओं/योजनाओं के समन्वय एवं क्रियान्वयन के लिए एक शीर्ष संस्था के रूप में कार्य करना तथा अन्य आवश्यक उपाय करना;
- (4) नगर निगमों, नगरपालिकाओं एवं अन्य स्थानीय प्राधिकरणों, लोक निर्माण विभाग, छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम, छत्तीसगढ़ राज्य विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड, छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड एवं अन्य विकास से संबंधित निकायों के कार्यों में समन्वय स्थापित करना;
 - (5) ऐसी योजनाओं/परियोजनाओं की निगरानी, पर्यवेक्षण अथवा पर्याप्त पर्यवेक्षण सुनिश्चित करना, जिनके व्यय पूंजी क्षेत्र विकास निधि से पूर्ण या आंशिक रूप से व्यय किए जाने हैं;
 - (6) विस्थापित व्यक्तियों के पुनर्वास हेतु वैकल्पिक व्यवस्था की योजना बनाना एवं उनका क्रियान्वयन करना;
 - (7) छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास निधि का प्रबंधन एवं उसका वित्तीय आवंटन स्थानीय निकायों की योजनाओं एवं कार्यक्रमों के अनुसार करना तथा विभिन्न सार्वजनिक एजेंसियों एवं निकायों को प्रदत्त बजटीय आवंटनों पर वित्तीय नियंत्रण रखना;
 - (8) स्वयं अथवा किसी एजेंसी के माध्यम से क्षेत्रीय योजनाओं का क्रियान्वयन, अधोसंरचना विकास, सार्वजनिक सुविधाएं एवं पर्यावरण संरक्षण संबंधी कार्यों को करना;
 - (9) छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र भूमि विकास बैंक का निर्माण एवं प्रबंधन करना, सार्वजनिक उपयोग, टाउनशिप विकास एवं अधोसंरचना के लिए आवश्यकतानुसार भूमि अधिग्रहण करना एवं स्थानीय निकायों/एजेंसियों को सुविधाओं/अधोसंरचनाओं के विकास हेतु शर्तों सहित भूमि का आवंटन करना;

- (10) राजधानी क्षेत्र के अंतर्गत स्थानीय निकायों, विभागों एवं कार्यात्मक एजेंसियों की भूमि अधिग्रहण योजनाओं/प्रस्तावों को अनुमोदित करना;
 - (11) आवश्यक कार्यों के निष्पादन हेतु किसी व्यक्ति, संस्था या संगठन के साथ अनुबंध, समझौते या व्यवस्था करना;
 - (12) कोई भी चल या अचल संपत्ति क्रय, विनिमय, उपहार, पट्टा, बंधक, आपसी सहमति या किसी अन्य वैध विधि से प्राप्त करना;
 - (13) उपर्युक्त कर्तव्यों एवं शक्तियों से संबंधित या सहायक, आनुषंगिक, या परिणामस्वरूप उत्पन्न होने वाले कोई भी कार्य करना अथवा सरकार द्वारा निर्दिष्ट किसी विषय को अपनाना।
8. प्राधिकरण अपने कार्यों के निष्पादन हेतु समय-समय पर निम्नलिखित कर सकेगा:
- समितियाँ नियुक्त करने, सलाहकारों से परामर्श करने तथा कार्यात्मक ईकाइयाँ गठित करने की शक्ति**
- (1) एक या अधिक कार्यात्मक समितियों की नियुक्ति कर सकेगा, जो प्राधिकरण के निर्देशों के अधीन कार्य करेंगी और अपनी जिम्मेदारियाँ निभाएंगी;
 - (2) ऐसे व्यक्तियों या संस्थाओं से परामर्श कर सकेगा, जिनकी सहायता या सलाह की आवश्यकता हो। ऐसे सलाहकारों/परामर्शदाताओं को प्राधिकरण द्वारा निर्धारित शुल्क दिया जा सकेगा;
 - (3) आवश्यकतानुसार क्षेत्रीय स्तर की कार्यात्मक ईकाइयाँ, उप-क्षेत्रीय ईकाइयाँ अथवा कार्यालय गठित कर सकेगा एवं उन्हें

उत्तरदायित्व एवं कार्य सौंपेगा।

छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत गठित नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण इस अधिनियम के अंतर्गत कार्यात्मक इकाई माने जाएंगे और जब तक प्राधिकरण द्वारा अन्यथा न निर्णय लिया जाए, वे प्राधिकरण के अधीन कार्य करते रहेंगे।

9. इस अधिनियम में ऐसा कोई उपबंध नहीं होगा जो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को इस प्रकार की दिन-प्रतिदिन की निगरानी शक्तियों का प्रयोग करने का अधिकार प्रदान करे, जिसमें भवन अनुज्ञापनों (building approvals) एवं भवन प्रवर्तन (building enforcement) से संबंधित कार्य सम्मिलित हों, यदि ऐसे कार्य उस विकास क्षेत्र में संबंधित स्थानीय प्राधिकरण द्वारा किए जाने वाले या उनके अधिकार क्षेत्र में निहित हों; परंतु यह कि ऐसे विषयों के संबंध में, जहाँ राजधानी क्षेत्र के एकीकृत विकास के प्रयोजन हेतु राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा उनका प्रावधान किया जाना आवश्यक हो, वहाँ यह निषेध लागू नहीं होगा।
- राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा सामान्यतः स्थानीय निकायों के बाध्यतात्मक एवं विवेकाधीन कर्तव्यों के अंतर्गत आने वाले विषयों का प्रावधान न किया जाना, सिवाय विकास क्षेत्र के एकीकृत विकास के प्रयोजन के —
10. (1) योजना, अभियंत्रण, वित्त एवं लेखा, संपदा प्रबंधन, पर्यावरण तथा प्रशासन विभाग, प्राधिकरण के राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी के समग्र नियंत्रण में कार्य करेंगे।
- राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कर्मचारी।
- (2) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, अपने कार्यों के कुशल निष्पादन हेतु, जिला स्तर, नगर स्तर अथवा विशेष क्षेत्र स्तर पर कार्यालय अथवा अन्य कोई कार्यात्मक इकाइयाँ स्थापित

कर सकता है।

अध्याय-तीन

राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना तथा क्षेत्र विकास योजना

11. इस अधिनियम के प्रावधानों एवं इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों के अधीन, प्राधिकरण निम्नलिखित कार्य कर सकता है:
- राजधानी क्षेत्र विकास योजना एवं निवेश योजना की तैयारी एवं अंतवस्तु।
- (1) राज्य शासन द्वारा निर्धारित समय-सीमा के भीतर राजधानी क्षेत्र विकास योजना एवं राजधानी क्षेत्र निवेश योजना तैयार कर सकता है, जिसमें निम्नलिखित बातों का ध्यान रखा जाएगा:
- i. राजधानी क्षेत्र में वृद्धि को बढ़ावा देने और आर्थिक विकास सुनिश्चित करने हेतु प्रस्ताव एवं नीतियाँ;
 - ii. संसाधनों के संरक्षण, उनके इष्टतम उपयोग एवं विकास हेतु प्रस्ताव;
 - iii. भू- उपयोग योजना, जिसमें आवासीय, औद्योगिक, कृषि तथा पारिस्थितिकीय रूप से संवेदनशील क्षेत्रों के संरक्षण हेतु क्षेत्र चिह्नित किए जाएँगे, यथा:
 - क) बुनियादी ढांचे का नेटवर्क प्लान, जिसमें परिवहन, ऊर्जा, संचार नेटवर्क आदि प्रमुख सुविधाओं की वर्तमान स्थिति एवं प्रस्तावित विकास का उल्लेख होगा;
 - ख) प्राकृतिक सौंदर्य, ऐतिहासिक, पुरातात्विक एवं पर्यटन स्थलों के संरक्षण एवं विकास की नीतियाँ;

ग) जल प्रबंधन, जल आपूर्ति, जल संचयन, भूजल पुनर्भरण, बाढ़ नियंत्रण एवं जल प्रदूषण की रोकथाम हेतु प्रस्ताव एवं नीतियां;

घ) नदी एवं झील तट विकास योजनाएँ;

ड) सार्वजनिक सुविधाओं एवं सेवाओं का उन्नयन जैसे जल आपूर्ति, बिजली, गैस, नाला, सीवरेज, अपशिष्ट निस्तारण, शिक्षा, स्वास्थ्य, सामाजिक कल्याण, वायु एवं जल प्रदूषण की रोकथाम हेतु प्रस्ताव एवं नीतियां;

च) क्षेत्र विभाजन (ज़ोनिंग) एवं अन्य विकास नियमन के माध्यम से उपयोगों एवं गतिविधियों को नियंत्रित करने की नीतियाँ;

छ) आवासीय विकास एवं सामुदायिक सुविधाओं को प्रोत्साहन देने की नीतियाँ;

ज) यातायात एवं परिवहन विकास तथा सार्वजनिक परिवहन को बढ़ावा देने की योजनाएँ;

झ) औद्योगिक विकास हेतु प्रस्ताव एवं नीतियाँ;

ट) प्रमुख विकास परियोजनाओं का स्थान निर्धारण;

ठ) विभिन्न प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु रणनीतियाँ, प्राथमिकताएँ एवं समयबद्ध कार्यक्रम;

ड) विकास को प्रोत्साहित करने एवं नियमन हेतु विकास संवर्धन विनियम;

ढ) राजधानी क्षेत्र के सुव्यवस्थित विकास एवं प्रबंधन के लिए आवश्यक कोई अन्य विषय।

- (2) सर्वेक्षण, अनुसंधान एवं अध्ययन करना; राजधानी क्षेत्र का डाटाबेस एवं सूचना प्रणाली तैयार करना; रिपोर्ट एवं नक्शों का संकलन करना और योजनाओं की तैयारी हेतु आवश्यक सलाहकारों/परामर्शदाताओं से सहयोग लेना।
 - (3) विशेष क्षेत्रों के लिए विस्तृत क्षेत्रीय योजनाएँ बनाना, योजना कार्यक्रमों का निर्माण एवं विकास का चरणबद्ध क्रियान्वयन करना, तथा नियोजित विकास सुनिश्चित करने हेतु विशेष नियमन लागू करना।
 - (4) योजना अवधि समाप्त होने से पूर्व, राजधानी क्षेत्र विकास योजना, निवेश योजना तथा अन्य विधिसम्मत योजनाओं की समीक्षा एवं पुनरीक्षण करना।
12. राजधानी क्षेत्र विकास तथा निवेश योजना के साथ समग्र क्षेत्र विकास अनुरूपता के अधीन, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को योजना/कार्य यह अधिकार होगा कि वह राजधानी क्षेत्र के किसी भी क्षेत्र योजना तैयार करने अथवा क्षेत्र से संबंधित किसी भी परियोजना अथवा योजना की शक्ति के कार्यान्वयन हेतु, आवश्यकतानुसार सेक्टर/ क्षेत्रीय स्तर की विकास योजनाएँ अथवा कार्य योजनाएँ तैयार करे।
13. (1) धारा 11 के अनुसार किसी भी योजना को तैयार करने के प्राधिकरण द्वारा पश्चात्, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण उक्त योजना को विकास योजना ऐसे प्रावधानित रूप एवं विधि में अधिसूचित करेगा, जिसमें की तैयारी। किसी भी व्यक्ति या संस्था से आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित किए जाएँगे, जिसके लिए न्यूनतम एक माह की अवधि दी जाएगी।
- (2) प्राप्त सभी आपत्तियों, सुझावों एवं अभ्यावेदनों पर विचार करने के पश्चात्, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण योजना में आवश्यकतानुसार संशोधन/परिवर्तन कर सकता है, तथा

राजधानी क्षेत्र विकास योजना और राजधानी क्षेत्र निवेश योजना को संबंधित प्रारूप नीतियों, विकास संवर्धन विनियमों एवं प्रतिवेदनों सहित तथा प्राप्त सुझावों (यदि कोई हो) पर टिप्पणियों सहित अनुमोदन हेतु सरकार को प्रस्तुत करेगा।

14. (1) धारा 13 के अधीन योजनाओं की प्राप्ति पर, सरकार जिला योजना समिति से परामर्श करेगी और उक्त योजनाओं को बिना या किसी संशोधन सहित स्वीकृति प्रदान कर सकती है अथवा संशोधन के निर्देशों सहित अस्वीकृत कर सकती है या नई योजनाएँ तैयार करने का निर्देश दे सकती है।
- (2) सरकार द्वारा दी गई स्वीकृति को छत्तीसगढ़ राजपत्र में अधिसूचित किया जाएगा तथा उक्त योजनाएँ राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से प्रभाव में आ जाएँगी।
- (3) राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी यह सुनिश्चित करने हेतु आवश्यक कार्यवाही कर सकता है कि प्रत्येक विकास परियोजना अथवा योजना, विकास क्षेत्र के समग्र विकास की दृष्टि से तथा किसी भी ऐसी योजना, परियोजना अथवा योजना के अनुसार क्रियान्वित हो जो या तो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, या प्रचलित किसी विधि, या सरकार द्वारा विधिवत अनुमोदित हो।
15. (1) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण या राज्य सरकार, अपनी समुचित संतुष्टि एवं आवश्यकतानुसार, राजधानी क्षेत्र विकास योजना तथा राजधानी क्षेत्र निवेश योजना में संशोधन कर सकते हैं।
- (2) राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी, ऐसे किसी भी संशोधन से संबंधित आवश्यक योजना सहित एक प्रतिवेदन तैयार करेगा तथा उसे अनुमोदन हेतु सरकार को प्रस्तुत

योजना का शासन द्वारा अनुमोदन।

राजधानी क्षेत्र विकास योजना एवं निवेश योजना में संशोधन

करेगा।

- (3) राजधानी क्षेत्र विकास योजना तथा निवेश योजना में किसी भी प्रकार का संशोधन करने से पूर्व, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा, यथास्थिति, राज्य सरकार द्वारा कम से कम दो प्रमुख स्थानीय समाचार पत्रों तथा छत्तीसगढ़ राजपत्र में एक सूचना प्रकाशित की जाएगी, जिसमें संशोधन प्रस्तावों एवं प्रतिवेदन का अवलोकन करने के लिए सार्वजनिक आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित किए जाएँगे, तथा अधिसूचना में एक नियत तिथि निर्दिष्ट की जाएगी। राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा सरकार द्वारा प्राप्त सभी आपत्तियों एवं सुझावों पर विचार किया जाएगा।
- (4) इस धारा के अंतर्गत किया गया प्रत्येक संशोधन छत्तीसगढ़ राजपत्र एवं समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जाएगा, तथा ऐसे संशोधन राजपत्र एवं समाचार पत्रों में प्रकाशित होने की तिथि से प्रभाव में आ जाएँगे।
- (5) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, राजधानी क्षेत्र विकास योजना तथा निवेश योजना में किए गए ऐसे किसी भी संशोधन के संबंध में, प्रभावित भूमि स्वामियों से यथोचित शुल्क एवं रूपांतरण शुल्क वसूल करेगा, जो अधिसूचित प्रावधानों के अनुसार लागू होंगे।

अध्याय-चार

भूमि के विकास एवं उपयोग को प्रोत्साहन देना

16. (1) किसी अन्य विधि में निहित किसी बात के होते हुए भी, भूमि के सभी विकास संबंधी अधिकार अथवा उसके अनुमोदन का अधिकार राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण में निहित होगा।

भूमि विकास की
समस्त शक्तियां
राजधानी क्षेत्र
विकास
प्राधिकरण में
निहित होंगी

- (2) राजधानी क्षेत्र विकास योजना अथवा किसी क्षेत्रीय विकास योजना के प्रभाव में आने के पश्चात, किसी भी व्यक्ति अथवा निकाय को उस क्षेत्र में किसी भूमि का उपयोग करने या कोई विकास कार्य करने की अनुमति नहीं दी जाएगी, जब तक कि ऐसा विकास कार्य राजधानी क्षेत्र विकास योजना, राजधानी क्षेत्र निवेश योजना, क्षेत्रीय विकास योजनाओं तथा अधिसूचित योजनाओं के अनुरूप न हो।
- (3) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को यह अधिकार प्राप्त होगा कि वह इस अधिनियम के अधीन निर्मित योजनाओं, नियमों एवं विनियमों का उल्लंघन करते हुए किसी व्यक्ति, संस्था अथवा प्राधिकरण द्वारा किए गए विकास कार्यों को हटाने, गिराने, ध्वस्त करने अथवा अन्य उपयुक्त कार्यवाही करने हेतु सक्षम होगा।
17. (1) इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन, राजधानी क्षेत्र में किसी भी प्रकार का विकास कार्य, भूमि के उपयोग की स्थापना अथवा उपयोग में परिवर्तन, निम्नलिखित शर्तों के बिना नहीं किया जाएगा—
- विकास कार्यों के लिए पूर्वानुमति प्राप्त करने की अनिवार्यता
- (1) जब तक कि राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण से विकास अनुमति आदेश प्राप्त न कर लिया गया हो, जो निम्नलिखित बातों की पुष्टि करता हो—
- (i) प्रस्तावित विकास कार्य राजधानी क्षेत्र विकास योजना, निवेश योजना अथवा क्षेत्रीय स्तर की विकास योजना के अनुरूप है, और यदि ऐसी कोई योजना अस्तित्व में नहीं है, तो प्रस्तावित कार्य क्षेत्र से संबंधित अन्य योजना, नियमों तथा विनियमों के साथ एकीकृत किया गया है;

(ii) यह कि विकास कार्य अधिसूचित विकास शर्तों के अधीन है तथा उन शर्तों का पालन किया जाना आवश्यक है;

(iii) इस अधिनियम के अंतर्गत देय विकास शुल्क तथा अन्य शुल्क/फीस, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को अदा कर दिए गए हैं;

(iv) सरकार राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित कर सकती है, जिसमें यह निर्दिष्ट किया जाएगा कि उप-धारा 17(1) की प्रभावी तिथि क्या होगी। उक्त तिथि तक, छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अधीन सक्षम प्राधिकरण द्वारा विकास अनुमति आदेश जारी किया जाता रहेगा।

- (2) यदि प्रस्तावित विकास कार्य में सिविल निर्माण कार्य सम्मिलित हो, तो संबंधित स्थानीय निकाय अधिनियम, नियमों, विनियमों, आदेशों एवं उपविधियों के अनुरूप स्थानीय प्राधिकरण से भवन निर्माण की अनुमति प्राप्त करना अनिवार्य होगा, और ऐसा विकास कार्य उपधारा (1) तथा उसमें निर्धारित शर्तों के अनुरूप होना चाहिए:

परन्तु, निम्नलिखित मामलों में उक्त अनुमति आवश्यक नहीं होगी—

(i) ऐसे कार्य जिनका उद्देश्य केवल भवन अथवा भूमि के अनुरक्षण हेतु हो और जो भवन अथवा भूमि की भौतिक रचना या स्वरूप को महत्वपूर्ण रूप से परिवर्तित नहीं करते हों;

(ii) कृषि प्रयोजनों के लिए की गई खुदाई (जैसे कुएँ,

बोरवेल इत्यादि) तथा कृषि कार्यों की दृष्टि से की गई कच्ची सड़कों का निर्माण, जिनका उद्देश्य केवल कृषि भूमि तक पहुँच प्राप्त करना हो;

(iii) निम्नलिखित सरकारी विकास कार्य, चाहे वे अस्थायी हों अथवा स्थायी, जो किसी भी सार्वजनिक उपयोगिता सेवा के संचालन, अनुरक्षण, विकास अथवा कार्यान्वयन के लिए आवश्यक हों—

(क) रेलवे;

(ख) राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग एवं प्रमुख जिला सड़कें;

(ग) जिला योजना समिति/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नगर विकास प्राधिकरण/नगर निगम/जिला प्रशासन/जिला परिषद/जिला पंचायत/ग्राम पंचायत द्वारा किए गए कार्य;

(घ) जलमार्ग;

(ज) हवाई मार्ग एवं हवाई अड्डे;

(ट) रक्षा क्षेत्र;

(ठ) तेल एवं प्राकृतिक गैस आयोग;

(ड) डाक एवं तार, टेलीफोन विभाग, वायरलेस, प्रसारण एवं अन्य संचार माध्यम;

(ढ) विद्युत सेवा;

(ण) कोई अन्य सेवा जिसे सरकार समय-समय पर सार्वजनिक उपयोगिता सेवा घोषित करे।

(iv) परन्तु उक्त सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएँ, राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी को लिखित रूप में सूचना देकर, आवश्यक विस्तृत योजना, स्थल योजना, लेआउट योजना तथा भवन योजनाएँ अभिलेख हेतु प्रस्तुत करेंगी।

18. (1) कोई भी व्यक्ति या संस्था जो किसी भूमि पर लेआउट या इस प्रकार की अन्य भूमि विकास योजना के अंतर्गत कोई विकास कार्य करना चाहती है, वह राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी अथवा नामित अधिकारी के समक्ष निर्धारित विवरणों सहित विकास अनुमति के लिए आवेदन प्रस्तुत करेगा, जो कि निर्धारित दस्तावेजों, राजस्व प्राधिकरण से प्राप्त स्वामित्व की स्वीकृति, शुल्क, योजनाओं तथा (जहाँ लागू हो) अनुज्ञप्त डेवलपर के साथ संयुक्त वचन-पत्र सहित संलग्न होगा।

**भूमि विकास की
अनुमति हेतु
आवेदन**

- (2) उपधारा (1) के अधीन प्राप्त आवेदन पर, राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी, राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना, विनियमों, क्षेत्रीय विकास योजना अथवा अधिसूचित विकास योजनाओं अथवा किसी अन्य संबंधित विषय से संबद्ध आवश्यक जाँच करने के पश्चात् निम्नलिखित में से कोई आदेश पारित कर सकता है:—

(i) बिना शर्त विकास अनुमति प्रदान करना, या आवश्यकतानुसार कुछ शर्तों के अधीन अनुमति प्रदान करना;

(ii) कारणों को लेखबद्ध करते हुए अनुमति अस्वीकृत करना।

- (3) यदि इस अधिनियम के अंतर्गत लेआउट अथवा इस प्रकार की भूमि विकास योजना के लिए किए गए आवेदन या किसी अतिरिक्त सूचना के प्राप्त होने के पश्चात् निर्धारित समय सीमा

में राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा न तो अनुमति प्रदान की जाती है और न ही अस्वीकृत की जाती है, तो ऐसी अनुमति प्रदत्त मानी जाएगी, और आवेदक राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी को सूचित करने के पश्चात्, अधिनियम, योजनाओं एवं विनियमों के किसी भी उपबंध का उल्लंघन किए बिना विकास कार्य प्रारंभ कर सकता है।

- (4) विकास अनुमति आदेश में अन्य शर्तों के साथ-साथ यह शर्त सम्मिलित की जा सकती है कि राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना, सड़कों एवं अन्य संपर्क नेटवर्क प्रणाली का क्रियान्वयन किया जाएगा और निर्धारित योजना के अनुसार विकास हेतु प्रभावित क्षेत्र की भूमि को बिना किसी मुआवजे के राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को समर्पित किया जाएगा। ऐसी प्रभावित भूमि जो वैधानिक योजना के अनुसार मार्गों अथवा संपर्क नेटवर्क के लिए चिह्नित की गई हो, वह भूमि स्थानांतरित विकास अधिकार की गणना के लिए पात्र मानी जाएगी।

19. इस अधिनियम के अंतर्गत प्रदान की गई प्रत्येक विकास अनुमति निर्धारित समयावधि तक वैध रहेगी, जिसके भीतर सभी विकास/लेआउट/निर्माण कार्य पूरे किए जाएँगे। यदि कार्य पूर्ण नहीं होते हैं, तो अनुमति को नियमों के अधीन नवीनीकृत किया जा सकता है, बशर्ते शुल्क का भुगतान किया जाए। विकास अनुमति की वैधता
20. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा शासन, जैसा कि लागू हो, किसी झूठे कथन, तथ्य की गलत प्रस्तुति या जानकारी को छुपाकर प्राप्त की गई विकास अनुमति को, नियत प्रक्रिया का पालन करते हुए निरस्त कर सकते हैं। विकास अनुमति को निरस्त करने की शक्ति
21. (1) यदि किसी विकास कार्य / लेआउट कार्य / या निर्माण कार्य विकास

के दौरान, प्रदत्त विकास अनुमति से कोई भी विचलन या कार्यों/लेआउट परिवर्तन किया गया हो, तो स्वामी द्वारा धारा 17 में कार्यों के दौरान निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार संशोधित अनुमति प्राप्त की जा विचलन तथा सकती है। अवैध

विकास/निर्माण
कार्य

- (2) यदि कोई विकास/निर्माण कार्य स्वामी, बिल्डर या विकासकर्ता द्वारा बिना अनुमोदन के या राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना, क्षेत्रीय विकास योजना, विकास योजना अथवा किसी नियम, विनियम या आदेश के विरुद्ध किया गया हो, तो संबंधित स्थानीय निकाय उस अवैध निर्माण/विकास के विरुद्ध प्रचलित विधि के अनुसार तात्कालिक कार्रवाई कर सकता है।
- (3) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण संबंधित स्थानीय निकाय को ऐसे अवैध विकास / निर्माण के विरुद्ध कार्रवाई करने का निर्देश दे सकता है, और स्थानीय निकाय को उक्त निर्देशानुसार कार्रवाई करनी होगी।

22. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, किसी क्षेत्र में भूमि पुनर्गठन के माध्यम से स्वयं या किसी अन्य संस्था को नगर विकास योजना विकसित कर सकता है। यह योजना राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना के अधोसंरचना नेटवर्क के अनुरूप होगी तथा निम्नलिखित बिंदुओं को शामिल कर सकती है:

नगर विकास
योजना

क) निर्मित या रिक्त भूमि का पुनः नियोजन या नवीन नियोजन;

ख) निम्न-स्तरीय, दलदली अथवा अस्वस्थ क्षेत्रों का भराव

अथवा समतलीकरण;

ग) नई सड़कों/मार्गों का लेआउट, निर्माण, परिवर्तन, विस्तार, सुधार अथवा संचार नेटवर्क का विकास;

घ) भूमि का आवंटन – सड़कों, खुले स्थानों, उद्यानों, खेल मैदानों, विद्यालयों, बाजारों, हरित पट्टियों, यातायात एवं अन्य जनसुविधाओं हेतु;

ज) जल निकासी – मलजल, सतही या अधस्तलीय जल निकासी तथा मलजल निस्तारण;

ट) प्रकाश व्यवस्था;

ठ) जलापूर्ति;

ड) औद्योगिक / आर्थिक गतिविधियाँ;

ढ) ऐतिहासिक, राष्ट्रीय महत्व या प्राकृतिक सौंदर्य के स्थलों का संरक्षण।

परन्तु, ऐसी नगर विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान किया जा सकेगा:

i. निर्धन वर्गों एवं कमजोर वर्गों के लिए आवासीय सुविधा हेतु भूमि आरक्षित की जा सकती है। ऐसी स्थिति में अंतिम भूखंडों पर पृथक आरक्षण आवश्यक नहीं होगा।

ii. संपूर्ण योजना क्षेत्र से भूमि का आवंटन निम्न प्रयोजनों हेतु किया जा सकता है:

क. पार्क, खेल मैदान, उद्यान एवं खुला स्थान;

ख. सामाजिक आधारभूत ढाँचा जैसे विद्यालय, औषधालय, सार्वजनिक उपयोगिता एवं अन्य सामुदायिक सुविधाएँ;

ग. विभिन्न भू- उपयोग अंतर्गत राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित भूमि, ताकि अधोसंरचना विकास व्यय की पूर्ति की जा सके;

घ. परिसंचरण हेतु क्षेत्र, पुनर्गठित भूखंड एवं अन्य विकास प्रयोजना।

iii. नगर विकास योजनाओं के लिए विशेष विकास प्रोत्साहन विनियम बनाए जा सकते हैं।

इसके अतिरिक्त, ऐसी योजनाओं के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल की घोषणा राज्य शासन द्वारा पृथक् रूप से अधिसूचित नियमों द्वारा की जाएगी।

23. (1) (1) किसी नगर विकास योजना की लागत में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे:

नगर विकास
योजना की लागत

क. इस अधिनियम के अंतर्गत राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को देय समस्त राशि;

ख. योजना निर्माण या क्रियान्वयन हेतु प्राधिकरण अथवा अधिकृत संस्था द्वारा व्यय की गई या अनुमानित राशि;

ग. योजना निर्माण में व्यय;

घ. योजना के क्रियान्वयन में व्यय;

ज. परिधीय एवं मुख्य सेवाओं के क्रियान्वयन में व्यय जो आवश्यक माने जाएँ।

(2) उपर्युक्त लागत का अनुपात अंतिम भूखंडों की लागत में जोड़ा जाएगा।

24. (1) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण उपयुक्त क्षेत्र में नगर विकास योजना तैयार करने का आशय घोषित करेगा एवं इसे

नगर विकास
योजना की

सार्वजनिक जानकारी हेतु अधिसूचित करेगा।

अधिसूचना एवं
प्रभाव

- (2) आशय की घोषणा के एक वर्ष के भीतर, प्रारूप नगर विकास योजना अधिसूचित क्षेत्र में प्रकाशित की जाएगी ताकि आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित किए जा सकें। प्रारूप योजना के प्रकाशन के एक वर्ष के भीतर प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर विचार कर अंतिम नगर विकास योजना अधिसूचित की जाएगी।
- (3) अंतिम योजना को राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी की स्वीकृति के पश्चात सार्वजनिक सूचना हेतु अधिसूचित किया जाएगा, जिसमें भूखंडों का विवरण, सामाजिक आधारभूत ढांचे हेतु पुनर्गठित भूखंडों की जानकारी, अधोसंरचना लागत, अनुमानित व्यय, समय सीमा, शुल्क, विनियम आदि सम्मिलित होंगे।
- (4) उक्त अनुमोदित योजना की अधिसूचना के पश्चात उसे राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना में सम्मिलित किया जाएगा अथवा जहाँ कोई वैधानिक योजना विद्यमान नहीं है, वहाँ उक्त योजना को आस-पास के क्षेत्र से एकीकृत किया जायेगा। ऐसी नगर विकास योजना को क्षेत्र विकास योजना माना जायेगा।
- (5) अधिसूचित नगर विकास योजना को विकास अनुमति माना जाएगा और स्थानीय प्राधिकरण द्वारा सभी भवन अनुज्ञाप उसी योजना के आधार पर परीक्षण की जाएँगी।
- (6) योजना में आवंटित सभी भूखंड, खुली भूमि, सड़कों एवं अन्य आवश्यक भूमि को अंतिम योजना की अधिसूचना के साथ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को निशुल्क और निर्विवाद हस्तांतरित माना जाएगा।
- (7) अंतिम योजना अधिसूचित होते ही, राजस्व अभिलेख

संबंधित राजस्व अधिकारी द्वारा अद्यतन किए जाएंगे। मूल भूमि को अंतिम भूखंडों में पुनर्गठित किया जाएगा और प्राधिकरण के लिए आवश्यक अन्य भूमि – जैसे सड़कें, खुली भूमि, सुविधाएँ, विक्रय हेतु भूखंड आदि – स्थायी स्वामित्वाधिकार के रूप में प्राधिकरण को हस्तांतरित की जाएगी।

25. इस अधिनियम और इसके अधीन बनाये गए नियमों एवं विनियमों के अधीन, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, स्थानीय निकाय अथवा सार्वजनिक एजेंसी किसी क्षेत्र में नगर विकास योजना तैयार कर उसका क्रियान्वयन कर सकते हैं। अन्य संस्थाओं द्वारा नगर विकास योजना का क्रियान्वयन।
26. (1) किसी विकास योजना को निम्नलिखित या इनमें से किसी एक या अधिक उद्देश्यों की पूर्ति हेतु तैयार किया जा सकता है: क्षेत्र विकास योजना / विकास योजना का प्रकाशन एवं अनुमोदन।
- क. भूमि का अधिग्रहण – क्रय, पट्टा या अन्य विधि द्वारा, तथा वहां आवश्यक भवन निर्माण अथवा अन्य संचालन कार्य करना;
- ख. नवीन नगर या नगर टाउनशिप या विकास केंद्र की स्थापना;
- ग. औद्योगिक क्षेत्र, औद्योगिक सम्पदा, बहुमंजिला फैक्ट्रियाँ, सेवा उद्योग, विशिष्ट या विशेष औद्योगिक क्षेत्र की स्थापना;
- घ. पर्यटन केंद्रों की स्थापना एवं पर्यटन संबंधी अधोसंरचना का विकास;
- ज. खुले स्थानों, मनोरंजन स्थलों, उद्यानों, प्राणी और वनस्पति उद्यानों, सार्वजनिक सभा स्थलों, सामाजिक

वनीकरण आदि का विकास एवं हरियाली;

ट. पारिस्थितिक दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्रों का संरक्षण, जलाशयों एवं नदी तटों का विकास, जल स्रोतों की रक्षा;

ठ. धरोहर स्थलों, ऐतिहासिक महत्व के भवनों एवं प्राकृतिक सौंदर्य के स्थलों का संरक्षण; बाढ़ एवं अन्य प्राकृतिक आपदाओं का नियंत्रण;

ड. विभिन्न आय वर्गों के लिए आवास योजनाएं, विशेषतः आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए;

ढ. विश्राम गृह, रैन बसेरा, वृद्धाश्रम, अनाथालय, विकलांगों के लिए निवास आदि का निर्माण एवं अनुरक्षण;

ण. जर्जर क्षेत्रों का पुनर्विकास एवं नवाकर्षण;

त. झुग्गी क्षेत्रों का पुनर्वास, पुनःस्थापन एवं उन्नयन;

थ. स्वास्थ्य, शिक्षा, संस्कृति एवं मनोरंजन हेतु सुविधाओं की व्यवस्था;

द. जल, बिजली, गैस की आपूर्ति, मल/ठोस अपशिष्ट निस्तारण एवं उपोत्पाद निर्माण की व्यवस्था;

भ. जल निकासी, स्वच्छता, सार्वजनिक सुविधाएं आदि;

म. सड़कों, पुलों, पार्किंग स्थलों, यातायात टर्मिनलों, रेलवे स्टेशन, बस डिपो, हवाई अड्डे आदि का निर्माण एवं अनुरक्षण;

य. सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था, विशेष रूप से मास ट्रांजिट (रेल / सड़क) की व्यवस्था;

र. संचार सुविधाओं की व्यवस्था;

ल. वधगृह, कब्रिस्तान एवं श्मशान भूमि की व्यवस्था;

व. मानव निवास हेतु अनुपयुक्त भवनों का बंद करना या ध्वस्तीकरण;

श. अधिनियम के उद्देश्यों के अनुरूप अन्य कोई आवश्यक विषय।

(2) प्रत्येक विकास योजना में, जहाँ लागू हो, निम्नलिखित विवरण सम्मिलित होंगे:

क. विकास योजना जिस भूमि पर लागू की जाएगी, उसका विवरण;

ख. लेआउट योजना, भवनों की ऊँचाई, क्षेत्रीय उपयोग, पार्किंग आदि हेतु लागू शर्तें एवं प्रतिबंध;

ग. अनुमानित कुल लागत, वित्त पोषण के स्रोत, लागत वसूली विवरण;

घ. परिसंपत्तियों के निपटान की विधि (यदि हो);

ड. प्रबंधन एवं अनुरक्षण तंत्र;

च. कोई अन्य आवश्यक विषय।

(3) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण किसी स्थानीय निकाय, निगम, सहकारी समिति या राज्य/केंद्र सरकार के विभाग के साथ सहमति अनुसार विकास योजना का निर्माण एवं क्रियान्वयन कर सकता है।

(4) राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना के अनुरूप हुए बिना कोई भी विकास योजना राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, स्थानीय निकाय या अन्य कोई संस्था द्वारा तैयार नहीं की जाएगी।

27. (1) धारा 12 के अंतर्गत यदि कोई प्रारूप क्षेत्र विकास योजना तैयार की गई हो या धारा 26 के अनुसार कोई विकास योजना तैयार की गई हो, तो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण कम से कम दो प्रमुख स्थानीय समाचार पत्रों में उक्त योजना का प्रकाशन करेगा, तथा यह सूचित करेगा कि योजना की प्रतियाँ कहाँ देखी जा सकती हैं, और 30 दिवस की अवधि के भीतर आपत्तियाँ और सुझाव आमंत्रित किए जाएँगे।
- (2) निर्धारित अवधि समाप्त होने के पश्चात्, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण प्राप्त सभी आपत्तियों व सुझावों पर विचार करेगा और आवश्यकतानुसार संशोधन पश्चात् योजना का अनुमोदन कर अधिसूचित करेगा।
28. (1) यदि राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, जाँच आयोजित करने के पश्चात् अथवा अपने किसी अधिकारी की रिपोर्ट या उपलब्ध किसी अन्य सूचना के आधार पर यह संतुष्ट होता है कि किसी भूमि, लेआउट अथवा कॉलोनी के संबंध में ऐसी कोई सुविधा प्रदान नहीं की गई है, जो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण की राय में विकास विनिर्देशों के अनुसार प्रदान किया जाना अपेक्षित है, अथवा इस अधिनियम के अधीन अनुमति, स्वीकृति या अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् भी संबंधित भूमि पर विकास कार्य नहीं किया गया है, तो वह ऐसी भूमि के स्वामी या उसके उत्तराधिकारी या ऐसी सुविधा प्रदान करने वाले अथवा उसके लिए उत्तरदायी व्यक्ति को एक नोटिस जारी कर सकता है, जिसमें निर्दिष्ट समयावधि में वह सुविधा प्रदान करने अथवा विकास कार्य पूर्ण करने की अपेक्षा की जाएगी।
- (2) यदि नोटिस में निर्दिष्ट समय के भीतर वह सुविधा प्रदान नहीं
- क्षेत्र विकास योजना/विकास योजना।
- चूक की स्थिति में राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण की शक्ति

की जाती है या विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्वयं उक्त सुविधा प्रदान कर सकता है या विकास कार्य करवा सकता है अथवा किसी उपयुक्त एजेंसी के माध्यम से करवा सकता है, और इस हेतु हुए समस्त व्यय, साथ ही राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दण्ड सहित, भूमि स्वामी या उसके उत्तराधिकारी या सुविधा प्रदान करने वाले अथवा उत्तरदायी व्यक्ति से वसूल किया जाएगा; और यदि मांग नोटिस के अनुसार भुगतान नहीं किया जाता है, तो ऐसी राशि को भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जाएगा।

- (3) यदि राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, जाँच के उपरांत अथवा अपने किसी अधिकारी की रिपोर्ट या उपलब्ध अन्य सूचना के आधार पर यह संतुष्ट होता है कि संबंधित स्थानीय प्राधिकरण, कार्यात्मक विभाग या एजेंसी द्वारा निर्धारित समयसीमा में कोई कार्य योजना, योजना या परियोजना के क्रियान्वयन की दिशा में अपेक्षित कार्रवाई नहीं की गई है, तो वह किसी अधिकारी या किसी अन्य सार्वजनिक/निजी एजेंसी को उक्त कार्य पूर्ण करने हेतु निर्देशित कर सकता है, तथा इस कार्य में व्यय की गई राशि संबंधित स्थानीय प्राधिकरण, विभाग या एजेंसी से वसूल की जाएगी।

अध्याय-पांच

भूमि का अधिग्रहण, संयोजन एवं निपटान

29. राजधानी क्षेत्र विकास योजना एवं निवेश योजना, या किसी विकास योजना अथवा नगर विकास योजना में आवश्यक, आरक्षित अथवा निर्दिष्ट की गई कोई भी भूमि, न्यायसंगत प्रतिकर एवं भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास तथा पुनर्स्थापन में न्यायसंगत प्रतिकर एवं भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास तथा पुनर्स्थापन में

पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा में सार्वजनिक प्रयोजन हेतु आवश्यक मानी जाएगी और ऐसी भूमि का अधिग्रहण राज्य सरकार द्वारा, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, स्थानीय प्राधिकरण या अन्य प्राधिकरण के अनुरोध पर किया जा सकेगा।

पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (केन्द्रीय अधिनियम सं. 30 सन् 2013) के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की शक्ति

- 30 राज्य सरकार, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण और सरकार के बीच सहमति से, प्राधिकरण की सीमा के अंतर्गत स्थित विकसित अथवा अविकसित शासकीय भूमि अथवा राज्य की भूमि बैंक से कोई भूमि विकास प्रयोजन हेतु इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार प्राधिकरण को सौंप सकती है। राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को शासकीय भूमि का हस्तांतरण
31. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण विनियमों के अंतर्गत सौहार्दपूर्ण समझौते के माध्यम से, भूमि के स्वामी से सहमति प्राप्त कर, निर्धारित राशि अदा कर भूमि का अधिग्रहण कर सकता है। सौहार्दपूर्ण समझौते द्वारा भूमि की खरीदी।
- 32 राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय प्राधिकरण सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए, भूमि स्वामी की सहमति से, भूमि की लागत के भुगतान के स्थान पर विकास अधिकार पत्र जारी कर स्थानांतरित विकास अधिकार प्रदान करने के माध्यम से, विनिर्दिष्ट विधि अनुसार, भूमि का अधिग्रहण कर सकते हैं। हस्तांतरणीय विकास अधिकार के माध्यम से भूमि अधिग्रहण

परन्तु यह कि, स्थानांतरित विकास अधिकार का निर्धारण, पंजीयन विभाग के अभिलेखों के अनुसार सापेक्षिक भूमि

मूल्य तथा निर्यात एवं आयात क्षेत्र दोनों के आधार पर, अथवा समतुल्य राशि के आधार पर किया जा सकता है। ऐसा स्थानांतरित विकास अधिकार स्वामी को अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र के रूप में उपयोग करने की अनुमति होगी, जिसे वह स्वयं उपयोग में ला सकता है या आंशिक अथवा पूर्ण रूप से किसी अन्य व्यक्ति को कम विकसित क्षेत्र में उपयोग हेतु, नियमानुसार, अंतरण कर सकता है। इस संबंध में नियम एवं विनियम, प्राधिकरण से परामर्श कर राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किए जाएंगे।

33. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय प्राधिकरण सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए, जो कि वैधानिक विकास योजना में उल्लिखित हैं, भूमि स्वामी की सहमति प्राप्त कर तथा निर्धारित विधि के अनुसार, भूमि तथा निर्मित क्षेत्र का अधिग्रहण इस प्रकार कर सकते हैं कि —
- समायोजन/आरक्षण के माध्यम से भूमि व निर्मित क्षेत्र अधिग्रहण
- सुविधा या प्रयोजन के लिए आवश्यक निर्मित क्षेत्र एवं भूमि, जो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय प्राधिकरण को अंतरण की जाती है, उसकी लागत के स्थान पर, समतुल्य निर्मित क्षेत्र की अनुमति उस स्वामी को दी जा सके, जो आवश्यक सुविधा हेतु आवश्यक निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त होगी।
34. राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहित और राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को स्थानांतरित की गई भूमि (विकसित या अविकसित), या प्राधिकरण की किसी अन्य अचल संपत्ति का व्ययन संबंधित विनियमों के अनुसार किया जाएगा।
- भूमि एवं अन्य संपत्ति का व्ययन
35. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण राजधानी क्षेत्र भूमि विकास बैंक की स्थापना करेगा, जिसमें अधिग्रहित, आवंटित, खरीदी गई, प्राप्त भूमि आदि का नियमित प्रबंधन एवं
- भूमि विकास बैंक की स्थापना एवं प्रबंधन

मूल्यांकन किया जाएगा।

अध्याय-छः

वित्त, लेखा, बजट एवं अंकेक्षण

36. (1) राज्य सरकार इस अधिनियम के संचालन हेतु एक राजधानी क्षेत्र विकास निधि की स्थापना करेगी और उसमें यथोचित प्रारंभिक पूंजी राशि का प्रावधान करेगी। राजधानी क्षेत्र विकास निधि की स्थापना
- (2) सरकार एक पुनरावृत्ति निधि भी स्थापित करेगी, जिससे प्राधिकरण को उसके कार्यों के लिए योजना एवं कार्यक्रमों के अनुरूप वित्तीय सहायता दी जा सकेगी।
37. (1) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, राजधानी क्षेत्र विकास निधि का प्रबंधन एवं संचालन करेगा, जिसमें निम्नलिखित धनराशियाँ समाहित की जाएंगी:— राजधानी क्षेत्र विकास निधि एवं उसका उपयोग
- (क) सरकार से प्राप्त समस्त धनराशियाँ, चाहे वह रिवाँल्विंग फंड, अनुदान, ऋण, अग्रिम या अन्य किसी रूप में प्राप्त हुई हों;
- (ख) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा ऋण या डिबेंचर के रूप में उधार ली गई समस्त धनराशियाँ;
- (ग) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा भूमि, भवनों तथा अन्य चल-अचल संपत्तियों के व्ययन से प्राप्त समस्त धनराशियाँ;
- (घ) इस अधिनियम अथवा इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों/विनियमों के अनुसार वसूल की गई समस्त विकास शुल्क या अन्य शुल्क एवं फीस;
- (ङ) नगर निगमों एवं नगरपालिका संस्थाओं से प्राप्त

योगदान;

(च) प्राधिकरण द्वारा किराए अथवा अन्य माध्यमों से अर्जित समस्त लाभकारी परियोजनाओं एवं योजनाओं से प्राप्त धनराशियाँ, एवं उनकी परिसंपत्तियों के व्ययन से प्राप्त धनराशियाँ;

(छ) नगर विकास योजनाओं के अंतर्गत क्रियान्वित परियोजनाओं से प्राप्त धनराशियाँ;

(ज) उपभोक्ता शुल्क के रूप में प्राप्त धनराशियाँ;

(ध) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को उसकी कार्यसाधनाओं के निष्पादन हेतु किसी अन्य स्रोत से प्राप्त कोई भी अन्य धनराशि।

(2) राजधानी क्षेत्र विकास निधि का उपयोग निम्नलिखित मदों पर व्यय हेतु किया जाएगा:—

(क) इस अधिनियम के प्रशासन में होने वाले व्यय;

(ख) भूमि अधिग्रहण की लागत एवं नगर विकास योजनाओं तथा प्राधिकरण द्वारा योजनाबद्ध विकास सुनिश्चित करने हेतु क्रियान्वित विकास योजनाओं से संबंधित क्षेत्रों की लागत;

(ग) विकास योजनाओं की तैयारी, सर्वेक्षण, अध्ययन, निवेश योजनाओं के निर्माण तथा परियोजनाओं एवं योजनाओं के क्रियान्वयन से संबंधित व्यय;

(घ) सिंकिंग फंड एवं अन्य पृथक खातों के अनुरक्षण हेतु व्यय, जैसा कि अधिनियम के अधीन अपेक्षित हो;

(ङ) ऐसे अन्य प्रयोजनों पर व्यय, जो इस अधिनियम के विपरीत न हों।

- (3) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, सरकार के अतिरिक्त किसी अन्य स्रोत से, ऋण, डिबेंचर, बॉन्ड या किसी अन्य माध्यम से धनराशि उधार ले सकता है।
- (4) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, केंद्र सरकार, किसी स्थानीय प्राधिकरण अथवा किसी व्यक्ति अथवा संस्था (चाहे वह निगमित हो या नहीं), से इस अधिनियम के किसी एक या अधिक प्रयोजनों के लिए, आपसी सहमति से निर्धारित शर्तों पर अनुदान, सहायता, दान अथवा उपहार स्वीकार कर सकता है।
- (5) इस धारा के अधीन जारी किए गए ऋण, डिबेंचर या बॉन्ड के संबंध में, उनकी मूलधन की पुनर्भुगतान एवं ब्याज के भुगतान की गारंटी सरकार द्वारा दी जा सकती है, ऐसी दर पर जो आपसी सहमति से निर्धारित की जाए।
38. राज्य सरकार की स्वीकृति से, प्राधिकरण किसी विशिष्ट पूंजीगत अधोसंरचना परियोजना के क्रियान्वयन हेतु शर्तों सहित विशेष उपकर अधिरोपित कर सकता है।
39. (क) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, प्रत्येक वर्ष ऐसे प्रावधानित प्रपत्र में तथा ऐसी समयावधि के भीतर, जैसा कि विनियमों में निर्धारित किया जाए, आगामी वित्तीय वर्ष के लिए अपनी अनुमानित आय एवं व्यय को दर्शाते हुए बजट तैयार करेगा तथा उसे विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार राज्य सरकार को प्रेषित करेगा।
- (ख) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के लेखों का वार्षिक लेखापरीक्षण उस व्यक्ति द्वारा किया जाएगा जिसे इस प्रयोजन

राजधानी
अवसंरचना
परियोजनाओं हेतु
विशेष उपकर
लगाने की शक्ति

राजधानी क्षेत्र
विकास
प्राधिकरण का
बजट

हेतु राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किया जाए, और ऐसे लेखापरीक्षण के संबंध में नियुक्त व्यक्ति द्वारा वहन किया गया व्यय राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा देय होगा।

(ग) उक्त रूप में नियुक्त व्यक्ति तथा उसके द्वारा लेखापरीक्षण के संबंध में अधिकृत कोई अन्य व्यक्ति, लेखापरीक्षण के लिए राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण से वही अधिकार, विशेषाधिकार एवं सुविधाएँ प्राप्त करेगा, जो लेखा महानियंत्रक को प्राप्त होती हैं।

(घ) नियुक्त व्यक्ति अथवा उसके द्वारा अधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रमाणित राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के लेखे तथा उनके साथ संलग्न लेखापरीक्षण प्रतिवेदन, प्रत्येक वर्ष राज्य सरकार को प्रेषित किए जाएँगे, और राज्य सरकार ऐसी प्रतिवेदन की एक प्रति राज्य विधानसभा के समक्ष प्रस्तुत कराएगी।

40. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, प्रत्येक वर्ष के लिए, उस वर्ष के दौरान क्रियान्वित अपनी कार्यक्रमों एवं गतिविधियों की वार्षिक योजना तथा प्रतिवेदन तैयार करेगा तथा निर्धारित प्रपत्र में और ऐसी नियत तिथि तक, जैसी कि विनियमों में निर्धारित की जाए, राज्य सरकार को प्रस्तुत करेगा।

वार्षिक योजना
एवं प्रतिवेदन

अध्याय-सात

विकास शुल्क एवं उपभोक्ता शुल्क का अधिरोपण, मूल्यांकन तथा वसूली

41. (1) इस अधिनियम एवं उसके अधीन बनाए गए नियमों के अधीन रहते हुए, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण निम्नलिखित पर शुल्क अधिरोपित करेगा, जिसे आगे “विकास शुल्क” कहा जाएगा —

विकास शुल्क का
अधिरोपण।

क) किसी भूमि अथवा भवन अथवा दोनों पर विकास कार्य किए जाने पर;

ख) भूमि अथवा भवन अथवा दोनों के उपयोग में परिवर्तन किए जाने पर;

(2) विकास शुल्क की दरें, उनका मूल्यांकन तथा वसूली की विधि ऐसी होगी जैसी कि विनियमों द्वारा निर्धारित की जाए।

(3) उपधारा (1) में निहित किसी बात के बावजूद, यदि कोई विकास कार्य केंद्र सरकार, राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा किया गया हो, तो उस पर कोई विकास शुल्क अधिरोपित नहीं किया जाएगा।

42. (1) यदि विकास अनुज्ञा हेतु कोई आवेदन प्राप्त हुआ है, या यदि ऐसा आवेदन प्राप्त नहीं हुआ है, तो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, संबंधित व्यक्ति को देय विकास शुल्क की सूचना लिखित रूप में प्रदान करते हुए, भुगतान की अंतिम तिथि सहित एक नोटिस जारी करेगा, जिस पर निर्दिष्ट तिथि से ब्याज भी देय होगा।

विकास शुल्क का
मूल्यांकन एवं
वसूली

(2) किसी भूमि या भवन के संदर्भ में देय विकास शुल्क, ऐसी भूमि या भवन पर प्रथम प्रभार होगा, बशर्ते कि उपयोग, गतिविधि या विस्तार/परिशिष्ट में परिवर्तन न किया गया हो, अन्यथा नवीन विकास शुल्क देय होंगे।

(3) किसी भूमि अथवा भवन पर देय विकास शुल्क, उस व्यक्ति या उसके उत्तराधिकारी से ब्याज सहित भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जाएगा।

(4) प्राधिकरण, चरणबद्ध विकास की स्थिति में, विकास शुल्क को चरणबद्ध रूप में अदा करने की अनुमति दे सकता है।

- (5) प्राधिकरण, विकास शुल्क को किश्तों में अदा करने की अनुमति दे सकता है, ऐसी दशा में उपधारा (1) में निर्दिष्ट ब्याज देय होगा।

43. (1) पूंजीगत व्यय की पूर्ण अथवा आंशिक भरपाई हेतु, जो कि उपयोगिताओं, सुविधाओं, सेवाओं या व्यवस्थाओं की उपलब्धता हेतु किया गया है या किया जाना है, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण उपयोगकर्ताओं से शुल्क वसूल कर सकेगा, जिसे आगे से “उपभोक्ता शुल्क” कहा जाएगा।
- (2) उपभोक्ता शुल्क की राशि तथा उसका मूल्यांकन, ऐसे विनियमों द्वारा निर्धारित किया जा सकेगा।
- (3) प्राधिकरण, किसी व्यक्ति या संस्था, संघ या निकाय को, चाहे वह निगमित हो या न हो, उपयोगिता, सुविधा या सेवा के प्रावधान और अनुरक्षण हेतु कार्य सौंप सकता है, और ऐसे लाभार्थियों से उपभोक्ता शुल्क वसूल करने की अनुमति दे सकता है।
- (4) धारा 41 के प्रावधान इस धारा पर उपयुक्त परिवर्तनों सहित लागू होंगे।

**उपभोक्ता शुल्क
का अधिरोपण**

44. इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए किसी नियम, विनियम अथवा आदेश के अंतर्गत राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को देय कोई भी राशि, उस भूखण्ड या भूमि पर प्रथम प्रभार होगी और यदि मांग के दिन अथवा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित तिथि तक अदा नहीं की जाती है, तो वह भूमि राजस्व के बकाया की तरह वसूल की जाएगी।

**बकाया राशि की
वसूली**

अध्याय-आठ

राज्य शासन, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण एवं स्थानीय प्राधिकरणों के मध्य संबंध

45. (1) प्राधिकरण, अधिनियम के अधीन अपनी जिम्मेदारियों एवं **राज्य शासन द्वारा**
कर्तव्यों के प्रभावी निर्वहन हेतु समय-समय पर राज्य शासन **नियंत्रण**
द्वारा दिए गए निर्देशों तथा मार्गदर्शनों का पालन करेगा।
- (2) यदि अधिनियम के अंतर्गत प्राधिकरण द्वारा अपने अधिकारों,
जिम्मेदारियों अथवा कर्तव्यों के निर्वहन में किसी अन्य
प्राधिकरण, समिति या स्थानीय निकाय के साथ कोई विवाद
उत्पन्न होता है, तो वह राज्य शासन के स्तर पर सुलझाया
जाएगा और राज्य शासन का निर्णय अंतिम एवं बाध्यकारी
होगा।
- (3) राज्य शासन, किसी मामले के संदर्भ में प्राधिकरण द्वारा
पारित आदेश अथवा निर्देश की विधिकता, उपयुक्तता या
शुद्धता की जांच के उद्देश्य से कभी भी स्वप्रेरणा से या
आवेदन पर, अभिलेख तलब कर सकता है, और जो आदेश
अथवा निर्देश उपयुक्त समझे, पारित कर सकता है:
परन्तु, कोई भी प्रतिकूल आदेश पारित करने से पूर्व, संबंधित
व्यक्ति या संस्था को सुनवाई का अवसर दिया जाएगा।
46. (1) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, राज्य शासन को ऐसी **विवरणी** **एवं**
विवरणी, विवरण, अभिलेख एवं अन्य सूचनाएँ प्रदान करेगा **सूचनाएँ**
जैसी कि समय-समय पर मांगी जाएँ।
- (2) राज्य शासन, प्राधिकरण अथवा किसी स्थानीय प्राधिकरण
अथवा संबंधित सार्वजनिक संस्था से निम्नलिखित विषयों में
रिपोर्टें, विवरण, अभिलेख आदि माँग सकता है:
क) वैधानिक विकास योजना, निवेश योजना, विकास

- योजना अथवा नगर विकास योजना की तैयारी;
 ख) वैधानिक योजना, योजना या कार्यक्रम का कार्यान्वयन;
 ग) राज्य शासन द्वारा अधिकृत कोई अधिकारी, अकेले या सहायक कर्मियों के साथ, यह जांचने के लिए किसी भूमि पर प्रवेश कर सकता है कि योजनाएँ क्रियान्वित की गई हैं या नहीं।
- (3) प्राधिकरण, उपर्युक्त बिंदुओं के संबंध में राज्य शासन द्वारा दिए गए निर्देशों, मार्गदर्शनों एवं आदेशों का पालन करेगा।

अध्याय-नौ

विविध एवं अनुपूरक प्रावधान

47. राजधानी क्षेत्र के मुख्य कार्यपालन अधिकारी किसी व्यक्ति को निम्नलिखित प्रयोजनों हेतु अकेले अथवा सहायक कर्मचारियों सहित किसी भूमि या भवन में प्रवेश करने के लिए अधिकृत कर सकते हैं: प्रवेश करने तथा सीमांकन करने की प्राधिकरण की शक्ति
- क) निरीक्षण, माप, सर्वेक्षण अथवा स्तर निर्धारण हेतु;
- ख) निर्माणाधीन कार्यों की जाँच एवं सार्वजनिक सुविधाओं, जल निकासी, इत्यादि का पता लगाने हेतु;
- ग) उप-मिट्टी में खुदाई अथवा छिद्रण हेतु;
- घ) सड़क, सार्वजनिक सुविधाओं एवं अन्य निर्माण कार्यों के लिए सीमांकन व रेखांकन हेतु;
- इ) सीमांकन हेतु निशान लगाने अथवा खाई खोदने के माध्यम से स्थलों का चिह्नांकन करने हेतु;
- च) यह निर्धारित करने हेतु कि कोई संपत्ति/भूमि नियोजित योजना, विकास योजना, नगर विकास योजना या अधिसूचित

अधोसंरचना से प्रभावित है या नहीं;

छ) नई सड़क, चौड़ीकरण, संचार नेटवर्क के आधारभूत कार्य हेतु भूमि चिन्हांकन के लिए;

ज) यह जाँचने हेतु कि कोई विकास अनुमति प्राप्त है अथवा अधिनियम के प्रावधानों के विरुद्ध कार्य हो रहा है;

झ) अधिनियम के सुचारु क्रियान्वयन हेतु आवश्यक अन्य कार्य करने हेतु।

परंतु:

i) प्रवेश केवल प्रातः 6 बजे से सायं 6 बजे के बीच किया जाएगा।

ii) उक्त कार्यों से भू-स्वामी के विकास अधिकार प्रभावित नहीं होंगे।

iii) धार्मिक व सामाजिक मर्यादाओं का यथासंभव सम्मान किया जाएगा।

iv) भूमि/भवन में निवासरत महिलाओं को पीछे हटने हेतु समुचित अवसर दिया जाएगा।

48. (1) प्राधिकरण प्रस्ताव द्वारा यह निर्देश दे सकता है कि उसके अधिकारों का अधीन किसी अधिकार का प्रयोग संबंधित अधिकारी, प्रत्यायोजन की स्थानीय निकाय या अन्य प्राधिकृत संस्था द्वारा निर्दिष्ट शर्तों शक्ति के अधीन किया जा सकता है।

(2) राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा निर्देशित कर सकती है कि अधिनियम के अंतर्गत कोई भी अधिकार (नियम बनाने को छोड़कर) स्थानीय निकाय अथवा अन्य अधिकारी को सौंपा जा सकता है।

49. (1) छत्तीसगढ़ नगर निगम अधिनियम, 1956, छत्तीसगढ़ अन्य विधियों पर नगरपालिक अधिनियम, 1961, छत्तीसगढ़ पंचायती राज प्रभाव अधिनियम, 1993 अथवा कोई अन्य विधि, जो इस अधिनियम के उपबंधों के प्रतिकूल है, उसमें निहित किसी भी बात के होते हुए भी, इस अधिनियम के प्रावधान उन सभी विधियों पर प्रभावी होंगे और उन्हें अतिक्रमित करेंगे।
- (2) छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के ऐसे प्रावधान जो इस अधिनियम के प्रावधानों से असंगत हैं, वे इस अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत गठित राजधानी क्षेत्र पर लागू नहीं होंगे।
- (3) किसी अन्य विधि के होते हुए भी—
- (क) जब इस अधिनियम के अधीन किसी भूमि के संबंध में विकास अनुमति प्राप्त कर ली गई हो, तो केवल इस आधार पर कि उस विकास कार्य हेतु किसी अन्य विधि के अधीन अपेक्षित अनुमति, स्वीकृति या अनुमोदन प्राप्त नहीं किया गया है, उस विकास को अवैध नहीं माना जाएगा।
- (ख) जब इस अधिनियम के अधीन किसी भूमि के संबंध में विकास अनुमति प्राप्त नहीं की गई हो, तो केवल इस आधार पर कि अन्य किसी विधि के अधीन अपेक्षित अनुमति, स्वीकृति या अनुमोदन प्राप्त किया गया है, उस विकास को वैध नहीं माना जाएगा।
- (4) इस अधिनियम के अंतर्गत प्रदत्त कोई भी विकास अनुमति, अनापत्ति प्रमाण पत्र या कोई अन्य स्वीकृति केवल योजना विकास के दृष्टिकोण से मानी जाएगी और इसका उपयोग भूमि के स्वामित्व अधिकार प्रदान करने अथवा राजस्व कानूनों के अंतर्गत स्वामित्व को प्रभावित करने के लिए नहीं किया जा सकेगा। राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण,

स्वामित्व संबंधी किसी भी विवाद या विसंगति के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

- (5) एक बार विकास अनुमति प्रदान कर दिए जाने के पश्चात, उस अनुमति के अनुसार भूमि का विकास करने का अधिकार उस किसी भी व्यक्ति द्वारा प्रयोग किया जा सकता है, जो उस भूमि का अधिग्रहण और अधिवास करता है; यह अधिकार केवल उस व्यक्ति तक सीमित नहीं रहेगा जिसने आवेदन प्रस्तुत किया हो, जब तक कि विकास अनुमति में कोई विशेष शर्त इस आशय की न डाली गई हो।

- (6) छत्तीसगढ़ जिला योजना समिति अधिनियम, 1995 के अधीन राजधानी क्षेत्र के लिए जिला योजना समिति द्वारा तैयार की गई कोई भी प्रारूप विकास योजना, प्राधिकरण द्वारा तैयार की गई प्रारूप विकास योजना मानी जाएगी, और ऐसी योजना प्राधिकरण की समीक्षा के अधीन होगी।

50. (1) छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973, छत्तीसगढ़ नगर निगम अधिनियम, 1956, अथवा छत्तीसगढ़ नगरपालिक अधिनियम, 1961 के अंतर्गत निर्मित कोई भी सामान्य विकास योजना, नगर विकास योजना, नियम अथवा विनियम, जो संबंधित स्थानीय प्राधिकरण, नगर विकास प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा इस अधिनियम के प्रारंभ होने से पूर्व तैयार किए गए हों और जिनकी सरकार द्वारा अनुमोदन किया जा चुका हो, वे तब तक प्रभावी बने रहेंगे, जब तक कि उन्हें इस अधिनियम के अंतर्गत पुनः तैयार, प्रत्यास्थापित अथवा संशोधित नहीं किया जाता।

पहले से तैयार एवं स्वीकृत योजनाएं अधिनियम के अंतर्गत स्वीकृत मानी जाएंगी।

- (2) छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973,

छत्तीसगढ़ नगर निगम अधिनियम, 1956, अथवा छत्तीसगढ़ नगरपालिक अधिनियम, 1961 के अधीन तैयार की गई कोई भी विस्तृत नगर विकास योजना अथवा अन्य कोई योजना, जो संबंधित स्थानीय प्राधिकरण, शहरी/नगर विकास प्राधिकरण द्वारा इस अधिनियम के प्रारंभ से पूर्व किसी ऐसे क्षेत्र के लिए तैयार व प्रकाशित की गई हो, जो अब राजधानी क्षेत्र का भाग या पूर्ण क्षेत्र बन गया हो, तथा जिसे सरकार द्वारा अनुमोदित किया जा चुका हो— वह योजना तब तक प्रभाव में बनी रहेगी, जब तक कि उसे इस अधिनियम के अंतर्गत पुनः तैयार, प्रत्यास्थापित अथवा संशोधित नहीं किया जाता।

51. (1) समय-समय पर प्रभावशील किसी अन्य विधि में निहित निर्देश देने की शक्ति किसी भी प्रावधान के होते हुए भी, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह किसी स्थानीय प्राधिकरण, विभाग, अन्य प्राधिकरण अथवा व्यक्ति को— इस अधिनियम के अंतर्गत वित्तपोषित किसी विकास परियोजना या योजना के क्रियान्वयन, या इस अधिनियम के अधीन अनुमोदित भूमि विकास की शर्तों, या सड़कों के सीमांकन, सुविधाओं हेतु अधिकार-पथ, खुले स्थानों की घेराबंदी, सुविधाओं हेतु आरक्षित स्थलों इत्यादि के संदर्भ में— ऐसे निर्देश दे सके जैसा वह उपयुक्त समझे, और ऐसा कोई प्राधिकरण, विभाग या व्यक्ति उन निर्देशों का पालन करने हेतु बाध्य होगा।
- (2) यदि उपधारा (1) के अधीन जारी कोई निर्देश संबंधित संस्था द्वारा पालित नहीं किया जाता, तो प्राधिकरण स्वयं या किसी एजेंसी के माध्यम से, आवश्यकतानुसार उक्त निर्देशों के पालन हेतु कार्यवाही करने में सक्षम होगा, और इस

प्रयोजनार्थ यदि कोई व्यय किया गया हो, तो उसे संबंधित संस्था से वसूल किया जाएगा।

52. (1) सरकार, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण से परामर्श के पश्चात, अधिसूचना द्वारा, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कार्यों के संपादन तथा इस अधिनियम के उद्देश्यों की पूर्ति के लिए नियम बना सकती है: **नियम बनाने की शक्ति**

परंतु यह कि, इस धारा के अधीन पहली बार नियम बनाते समय राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण से परामर्श आवश्यक नहीं होगा, किन्तु ऐसे नियम बन जाने के पश्चात उनके संशोधन के संबंध में यदि राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण कोई सुझाव प्रस्तुत करता है, तो सरकार उसे विचारार्थ ग्रहण करेगी।

- (2) उपर्युक्त सामान्य अधिकारों की सीमा के बिना, ऐसे नियम विशेष रूप से निम्नलिखित विषयों के लिए बनाए जा सकते हैं, अर्थात् —

(i) सदस्यों एवं कर्मचारियों का कार्यकाल, उनके भत्ते तथा सेवा की अन्य शर्तें, बैठकों की आहूत करने की प्रक्रिया एवं संचालन, कार्यों की पद्धति, अध्यक्ष, उपाध्यक्ष/राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी के अधिकार एवं कर्तव्य;

(ii) प्राधिकरण द्वारा नियुक्त पूर्णकालिक सदस्यों, अधिकारियों एवं कर्मचारियों की सेवा शर्तें, वेतन, भत्ते, कार्य विवरण, कर्तव्य, उत्तरदायित्व एवं अधिकार;

(iii) राजधानी क्षेत्र विकास योजना, निवेश योजना, क्षेत्र विकास योजना, नगर विकास योजना की तैयारी, प्रकाशन, प्रस्तुति तथा स्वीकृति की प्रक्रिया, तथा प्रारूप योजनाओं पर

आपत्तियों एवं सुझावों के लिए सूचना के प्रकाशन की विधि;

(iv) वैधानिक विकास योजना में संशोधन की प्रक्रिया, संबंधित शुल्क का भुगतान तथा रूपांतरण प्रभार की दरें;

(v) नगर विकास योजनाओं, लेआउट एवं उनकी आवश्यकताओं, विकास विनिर्देशों एवं शर्तों की अनुमति से संबंधित उपबंध; बंधक विलेख के प्रपत्र एवं अन्य शर्तें;

(vi) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण तथा स्थानीय विकास प्राधिकरण के बीच अनुमति जारी करने, योजनाबद्ध विकास सुनिश्चित करने तथा विकास योजनाओं, निवेश योजनाओं, विकास योजनाओं, क्रियान्वयन योजनाओं तथा नगर विकास योजनाओं के निष्पादन में समन्वय;

(vii) अवैध लेआउट तथा विकास के नियमितीकरण की प्रक्रिया एवं उससे संबंधित शुल्क, प्रभार एवं दण्ड;

(viii) राजधानी क्षेत्र विकास भूमि बैंक के अनुरक्षण की प्रक्रिया, शासकीय भूमि का प्राधिकरण को हस्तांतरण तथा प्रतिवर्ष अधिग्रहण हेतु भूमि की मांग की प्रक्रिया;

(ix) स्थानांतरित विकास अधिकार (TDR) की प्रक्रिया एवं स्वरूप, जिसे प्राधिकरण भूमि स्वामियों के साथ स्वीकार कर सकता है;

(x) विकास शुल्क के निर्धारण, आरोपण एवं वसूली की प्रक्रिया, तथा भूमि एवं भवनों पर विकास शुल्क की गणना एवं निर्धारण की विधि;

(xi) राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी, सदस्य (शहरी नियोजन), सदस्य (इंजीनियरिंग), सदस्य

(पर्यावरण), सदस्य (स्थावर संपदा), सचिव तथा सदस्य (वित्त) के कर्तव्य, उत्तरदायित्व एवं अधिकार;

(xii) कार्यकारी समिति एवं राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण की बैठकों का संचालन तथा उनके अधिकारों एवं कर्तव्यों से संबंधित अन्य विषय;

(xiii) कोई अन्य विषय, जिसके लिए नियम बनाए जाने की आवश्यकता हो या बनाए जा सकें।

(3) इस अधिनियम के अधीन बनाया गया प्रत्येक नियम, बनाए जाने के पश्चात, राज्य विधानसभा के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा।

53. (1) 1. छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, सरकार की पूर्वानुमति से, इस अधिनियम एवं उसके अधीन बनाए गए नियमों के अनुरूप, इस अधिनियम के उद्देश्यों की पूर्ति हेतु विनियम बना सकता है। इस सामान्य शक्ति की हानि के बिना, ऐसे विनियम विशेष रूप से निम्नलिखित विषयों के लिए बनाए जा सकते हैं:

विनियम बनाने की शक्ति

i. अनुबंध या अन्य प्रकार से नियुक्त कर्मचारियों की सेवा शर्तें, उनके कर्तव्य और उत्तरदायित्व तथा नियुक्ति से संबंधित नियंत्रण और प्रतिबंध;

ii. प्राधिकरण की योजनाएँ और कार्यक्रम, वैधानिक विकास योजना के कार्यान्वयन की अवस्थाएँ, और उसे कार्यान्वित करने के लिए उत्तरदायी विभाग और एजेंसियाँ;

iii. विकास अनुज्ञा हेतु आवेदन की प्रक्रिया, उपयोगकर्ता शुल्क की दरें, राजस्व अधिकारियों द्वारा स्वामित्व प्रमाण-

पत्र का प्रारूप एवं शुल्क, तथा जब अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति प्रदान की गई हो, उस स्थिति में भवन अनुज्ञा पर विचार करते समय स्थानीय निकायों द्वारा पालन की जाने वाली शर्तें;

iv. डेवलपरो के लाइसेंस का प्रारूप एवं शर्तें;

v. स्थानीय निकाय द्वारा भवन अनुज्ञा स्वीकृत करने की प्रक्रिया एवं शर्तें तथा उनकी जिम्मेदारियाँ;

vi. प्राधिकरण, स्थानीय निकाय अथवा संबंधित शासकीय एजेंसी द्वारा सड़कों के विकास की योजना लेने की प्रक्रिया एवं शर्तें;

vii. धारा 43 के अंतर्गत उपयोगकर्ता शुल्क निर्धारण की दरें एवं विवरण;

viii. वार्षिक योजना, बजट तथा वार्षिक प्रतिवेदन तैयार करने की प्रक्रिया एवं स्वरूप;

ix. ऋण, डिबेंचर, बांड के माध्यम से धन उगाहने व चुकाने की प्रक्रिया;

x. आपसी समझौते से भूमि हस्तांतरण की प्रक्रिया एवं प्रारूप;

xi. कोई अन्य विषय जिसकी व्यवस्था विनियमों द्वारा किया जाना अपेक्षित है।

54. छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अधीन नगर एवं ग्राम निवेश प्राधिकरणों तथा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों के विघटन की तिथि से, उनके सभी परिसंपत्तियाँ एवं दायित्व छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र

पूर्ववर्ती प्राधिकरणों का विघटन एवं राजधानी क्षेत्र विकास

विकास प्राधिकरण में निहित होंगे, तथा उनके सभी अधिकारी एवं कर्मचारी छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के अधिकारी और कर्मचारी माने जाएंगे।

प्राधिकरण के अधिकारों का अधिग्रहण।

55.

यदि राज्य सरकार यह संतुष्ट हो कि जिस उद्देश्य हेतु प्राधिकरण की स्थापना की गई थी, वह पर्याप्त रूप से प्राप्त हो चुका है या प्राधिकरण अपने उद्देश्य में असफल रहा है, जिससे उसकी निरंतरता अनावश्यक हो गई है, तो वह राजपत्र में अधिसूचना द्वारा घोषणा कर सकती है कि प्राधिकरण को विघटित किया जाता है। विघटन की तिथि से:

राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण का विघटन

- i. प्राधिकरण में निहित या उसके द्वारा प्राप्त की जाने वाली समस्त संपत्तियाँ, निधियाँ एवं बकाया राज्य सरकार में निहित होंगी या राज्य सरकार द्वारा वसूल की जाएंगी;
- ii. प्राधिकरण के विरुद्ध प्रवर्तनीय समस्त दायित्व राज्य सरकार के विरुद्ध प्रवर्तनीय होंगे;
- iii. किसी भी विकास कार्य को पूर्ण करने या संपत्तियों, निधियों व बकाया की वसूली हेतु प्राधिकरण का कार्य राज्य सरकार द्वारा किया जाएगा।

स्पष्टीकरण:

इस धारा में ऐसा कुछ भी नहीं है जिससे राज्य सरकार, इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, प्राधिकरण का पुनर्गठन करने से वंचित हो।

उद्देश्यों एवं कारणों का कथन

छत्तीसगढ़ के सर्वांगीण विकास में शहरी क्षेत्रों का एकीकृत विकास महत्वपूर्ण है, विशेष रूप से इसमें रायपुर, दुर्ग-भिलाई और नवा रायपुर अटल नगर जैसे केंद्रीय क्षेत्र शामिल हैं। इन शहरी केंद्रों में सामूहिक रूप से वर्ष 2031 तक 50 लाख से अधिक की आबादी रहने का अनुमान है। इस तीव्र शहरीकरण और जनसांख्यिकीय दबाव को देखते हुए, भूमि का प्रभावी उपयोग सुनिश्चित करने और प्रतिकूल पर्यावरणीय प्रभाव को रोकने के लिए उपरोक्त क्षेत्र के अंतर्गत योजनाबद्ध और एकीकृत स्थानिक विकास सुनिश्चित करना आवश्यक है।

रायपुर के शहरी समूह में योजनाबद्ध और सतत शहरी विकास की बढ़ती आवश्यकता को देखते हुए, छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र के लिए राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के रूप में एक वैधानिक निकाय की स्थापना करना समुचित और सार्वजनिक हित में है। यह प्राधिकरण, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, हैदराबाद महानगर विकास प्राधिकरण, मुंबई महानगर क्षेत्र विकास प्राधिकरण, आदि के अनुरूप होगा।

इस प्राधिकरण का प्राथमिक उद्देश्य छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र के व्यापक विकास के लिए जिम्मेदार शीर्ष योजना, नियामक और समन्वय संस्थान के रूप में कार्य करना होगा। इसके कार्यों में स्थानिक योजनाओं, निवेश/आर्थिक योजनाओं का निर्माण और कार्यान्वयन, विभिन्न सरकारी और गैर-सरकारी हितधारकों के बीच समन्वय, आर्थिक और अधोसंरचनात्मक विकास को बढ़ावा देना, तथा नियोजित शहरी विकास के सिद्धांतों के अनुसार व्यवस्थित और नियोजित शहरी विस्तार सुनिश्चित करने के लिए विकास मानदंडों और मानकों को लागू करना शामिल होगा।

अतः यह विधेयक प्रस्तुत है।

रायपुर,
दिनांक 16 जुलाई, 2025

ओ.पी. चौधरी
आवास एवं पर्यावरण मंत्री,
(भारसाधक सदस्य)

“संविधान के अनुच्छेद 207 के अधीन राज्यपाल द्वारा अनुशंसित”

वित्तीय ज्ञापन

प्रस्तावित छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण विधेयक 2025 के खण्ड 10 के अनुसार छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कर्मचारियों हेतु प्रतिवर्ष पांच करोड़ रुपये व्यय अनुमानित है।

प्रत्यायोजित विधि निर्माण के संबंध में ज्ञापन

छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण विधेयक 2025 के खण्ड-6 तथा 52 में विधायनी शक्तियों का प्रत्यायोजन की संस्थापनायें हैं, जो सामान्य स्वरूप की हैं।

दिनेश शर्मा
सचिव
छत्तीसगढ़ विधान सभा